# Modernisering van het woningwaarderingsstelsel

Vereenvoudiging via de WOZ-waarde

TRENDSETTEND
IN CIJFERS

abf RESEARCH

# Modernisering van het woningwaarderingsstelsel

## Vereenvoudiging via de WOZ-waarde

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Kenneth Gopal

24 oktober 2013 | r2013-0055KG | 13227-WON

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

# Inhoudsopgave

# 1 Inleiding

## 1.1 Introductie

In dit rapport wordt, in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), een aantal varianten uitgewerkt om het huidige woningwaarderingsstelsel (WWS) voor gereguleerde[1] huurwoningen te moderniseren en vereenvoudigen. Dit gebeurt door een deel van de huurpunten volgens het WWS te vervangen door de WOZ-waarde van een woning. Ook zijn er varianten uitgewerkt waarin de schaarstepunten in het WWS worden vervangen. Bij de berekeningen gelden de randvoorwaarden uit het Woonakkoord van 13 februari 2013, namelijk dat de verdiencapaciteit van verhuurders op macroniveau gehandhaafd moet blijven en dat er geen sprake mag zijn van grote schokeffecten. De uitgewerkte varianten voor aanpassing van het WWS gelden alleen voor zelfstandige huurwoningen en niet voor kamerbewoning of zorgeenheden.

## 1.2 Beleidsachtergrond

Om de stagnerende woningmarkt weer in beweging te krijgen heeft het kabinet op het terrein van huren en kopen een aantal maatregelen genomen. Een van de maatregelen om de marktwerking in de huursector te bevorderen en te stimuleren dat er meer geïnvesteerd wordt in huurwoningen, betreft het moderniseren en vereenvoudigen van het huidige WWS.
Deze marktwerking kan worden verbeterd door in het WWS gebruik te maken van de WOZ-waarde van een woning. Deze WOZ-waarde geeft een goede indicatie van de woonvoorkeuren van consumenten voor de verschillende kwaliteitsaspecten waaronder de locatie van een woning. Daarnaast is de WOZ-waarde van een woning gerelateerd aan eventueel gedane investeringen hierin. De vervanging van een aantal onderdelen in het huidige WWS leidt tevens tot een vereenvoudiging van het stelsel.

## 1.3 Overwegingen bij mogelijke aanpassingen WWS

Het huidige WWS voor zelfstandige woningen kent een waardering voor oppervlakte, energieprestatie, keuken en sanitair, privé buitenruimten, woonvorm, woonomgeving, hinderlijke situaties, bijzondere voorzieningen en ligging in een schaarstegebied. Vanuit het oogpunt van de bevordering van marktwerking en de logische opbouw in combinatie met interne consistentie van het stelsel is het zaak om die onderdelen te vervangen waar de WOZ-waarde een meer marktconforme waardering oplevert dan de huidige. Daarnaast moet ook gewaakt worden voor overlap en dus dubbeltelling van waardering van bepaalde woningkenmerken in het puntenstelsel.

[1] Gereguleerde huurwoningen zijn woningen met een maandhuur onder de liberalisatiegrens (per 1-1-2012 € 664,66).

### 1.3.1 De WOZ-waarde ter vervanging

Van oudsher is er kritiek op het feit dat de ligging van de woning in een bepaalde wijk of buurt in het puntenstelsel niet goed tot uitdrukking komt, terwijl dit bij kooptransacties een bepalende factor is voor de prijs. De huidige puntenwaardering voor woonomgeving meet de aanwezigheid van bijvoorbeeld speeltoestellen of de nabijheid van openbaar vervoer, maar kent geen waardering voor de locatie op zichzelf. De huidige puntenwaardering kan daardoor ver afliggen van de marktwaarde. Ook door de complexiteit van de systematiek voor het bepalen van de waardering voor de woonomgeving, is deze moeilijk uitvoerbaar en actueel te houden door de verhuurder. Het ligt daarom voor de hand om dit onderdeel door de WOZ-waarde te vervangen.
In de tweede helft van 2011 zijn de schaarstepunten binnen het WWS geïntroduceerd om beter rekening te houden met verschillen in gespannenheid van de woningmarkt tussen regio's. Huurwoningen in schaarstegebieden kunnen 15 of 25 huurpunten extra krijgen afhankelijk van de hoogte van de WOZ-waarde per vierkante meter. De opname van de WOZ-waarde in het WWS leidt tot een zekere dubbeltelling. Het is dus te overwegen om in een nieuw WWS de schaarstepunten te laten vervallen.
Ook de woonvorm is bij koopwoningen een belangrijke factor voor de prijs en daardoor in de WOZ-waarde verdisconteerd. De huidige waardering voor woonvorm in het WWS kent een indeling in eengezinswoning, hoek- of tussenwoning, en appartement, daarbij een onderscheid makend tussen de verdiepingen in een flatgebouw en de eventuele aanwezigheid van een lift. Vervanging van de punten van de woonvorm door op de WOZ-waarde gebaseerde punten leidt tot een betere aansluiting bij de marktwaarde en eveneens tot een duidelijke vereenvoudiging van het WWS.
Tot slot kunnen ook de punten voor de oppervlakte van een woning in het WWS gebaseerd worden op de WOZ-waarde.
Getoetst moet worden of een vervanging door de WOZ-waarde geen te grote schokeffecten in de maximale huurprijzen te weeg brengt, zowel op individueel woningniveau als tussen regio's. In het huidige puntenstelsel speelt dit vooral bij de punten voor het woonoppervlak waarvan het gewicht relatief groot is. Bij varianten waarbij de bestaande WWS-punten voor woonoppervlak blijven gehandhaafd, kan ter voorkoming van dubbeltellingen niet met de absolute WOZ-waarde van een woning gerekend worden. In dat geval wordt de WOZ-waarde per vierkante meter gebruikt.

Met de eerder genoemde vier onderdelen van het WWS die al dan niet in combinatie vervangen kunnen worden door de WOZ-waarde, zijn tal van varianten op het huidige WWS denkbaar. In dit rapport naar de gevolgen van een gemoderniseerd WWS worden de effecten van een zestal varianten inzichtelijk gemaakt. Daarnaast is het van belang om op te merken dat de analyses enkel gericht zijn op de gereguleerde huurwoningvoorraad. Het WWS voor zelfstandige woningen is immers enkel van toepassing op dit deel van de huurmarkt.

### 1.3.2 Randvoorwaarde

Bij de berekeningen van de varianten geldt de randvoorwaarde uit het Woonakkoord van 13 februari 2013, namelijk dat de verdiencapaciteit van verhuurders op macroniveau gehandhaafd moet blijven en zo weinig mogelijk sprake mag zijn van schokeffecten. De (theoretische) verdiencapaciteit wordt bepaald door de ruimte die de maximale huurprijzen bieden en wordt ook wel aangeduid met de maximale huursom. Met

behoud van de maximale huursom op nationaal niveau resulteert de invoering van de WOZ-waarde in het WWS uiteindelijk in een herverdeling van de potentiële verdiencapaciteit tussen verhuurders en regio's, en daarmee ook in een verbetering van de werking van de woningmarkt.

## 1.4 Gebruikte bronnen

Voor het onderzoek naar een vereenvoudigd WWS is gebruik gemaakt van de volgende databestanden:

- **Het WoonOnderzoek Nederland 2012 (peildatum 1-1-2012):** grootschalig enquêteonderzoek, beter bekend als WoON, gehouden onder bijna 70.000 respondenten. Deze zijn gevraagd naar de huishoudensamenstelling, de huidige en eventueel gewenste woning, woon- en leefsituatie. Het WoON betreft een van de weinige onderzoeksbestanden waarin de gehele woningmarkt – de koop-, de sociale huur- en de particuliere huursector – integraal is opgenomen. Alle huurwoningen zijn voorzien van een huurpuntentotaal, echter zonder puntenopbouw;
- **Microbestand corporaties (peildatum 1-1-2013):** door woningcorporaties aangeleverde administratieve gegevens met betrekking tot de huurprijs, WOZ-waarde, geografische informatie en de opbouw van de huurpunten voor ruim 1,6 miljoen huurwoningen;
- **Microbestand IVBN (peildatum 1-1-2013):** door de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland, kortweg de IVBN, aangeleverde administratieve gegevens met betrekking tot de huurprijs, WOZ-waarde, geografische informatie en de opbouw van de huurpunten voor bijna 52.000 gereguleerde huurwoningen in het bezit van institutionele beleggers. Omdat het bestand slechts over een klein en selectief gedeelte van de particuliere voorraad informatie verschaft en omdat gezien de kwaliteit van de woningen er geen representatief beeld voor de particuliere sector mee ontstaat, worden deze gegevens maar in beperkte mate meegenomen in deze rapportage. Daarnaast wordt geen cijfermateriaal gepubliceerd gezien de gewenste vertrouwelijke behandeling van deze bedrijfsgevoelige gegevens.

Het WoON 2012 vormt de basis voor de berekening van de effecten van de verschillende WWS-varianten. In aanvulling op de analyses met het WoON is voor meer gedetailleerde effectberekeningen gebruik gemaakt van de microbestanden die door de corporaties en de IVBN aangeleverd zijn. In dit rapport zijn de analyses op de microbestanden beperkt (zie kader).

## 1.5 Aandacht voor bijzondere doelgroepen en regio's

Het huidige woningwaarderingsstelsel wordt breed geaccepteerd door huurders en verhuurders. Er is het kabinet veel aan gelegen dat ook het gemoderniseerde stelsel op acceptatie bij huurders en verhuurders kan rekenen. Om deze reden heeft tijdens het onderzoek intensief overleg plaatsgevonden met de landelijke organisaties van huurders en verhuurders, zoals de Nederlandse Woonbond, Aedes, IVBN en Vastgoed Belang. Daarnaast is ook met andere partijen gesproken, waaronder de steden behorend tot de G4 en de G32, VNG, Kences, de Landelijke Studentenvakbond, de Topkrimpgebieden en de zorgkoepels. Ook voor specifieke regio's en doelgroepen zijn de gevolgen van de verschillende varianten voor het huidige WWS in beeld gebracht. In het rapport is aandacht besteed aan de effecten voor onder meer de

huurders in de vier grootste gemeenten, in krimpgebieden, van specifieke zorgwoningen en bij studentenhuisvesters.

## 1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt verder ingegaan op het huidige WWS en op welke wijze het WoON als informatiebron voor het onderzoek dient. Hoofdstuk 3 beschrijft de zes varianten en de achterliggende uitgangspunten voor het onderzoek naar de effecten van deze varianten. Daarnaast worden in dit hoofdstuk ook de resultaten op nationaal en regionaal niveau besproken, evenals voor specifieke doelgroepen. Tot slot volgt hoofdstuk 4 waarin de conclusies zijn opgenomen. Dit rapport is tevens voorzien van een reeks bijlagen. Deze bevatten een technische uitleg achter alle berekeningen en uitgebreide informatie en aanvullende tabellen en figuren.

# 2 Huurpunten voor gereguleerde huurwoningen

## 2.1 Beschrijving huidige WWS

In het huidige WWS voor zelfstandige woningen[2] in de gereguleerde huursector wordt met behulp van een puntensysteem de maximaal toegestane huurprijs bepaald. Hierbij geldt: hoe meer punten een woning heeft, des te hoger de maximale huurprijs. De woning wordt gewaardeerd op een aantal onderdelen waarvoor afzonderlijk punten worden toegekend. In het huidige stelsel worden de volgende onderdelen beoordeeld:

- **Soort woning:** eengezinswoningen worden hoger gewaardeerd dan meergezinswoningen;
- **Woonomgeving:** aanwezigheid van groen, scholen of winkels worden als pluspunten voor de omgeving ervaren. Minpunten worden eventueel toegekend voor hinderlijke situaties zoals geluidsoverlast en bodemverontreiniging;
- **Ligging in schaarstegebied:** afhankelijk van de hoogte van de WOZ-waarde per vierkante meter kan een woning in een van de tien aangewezen schaarstegebieden 15 of 25 extra huurpunten krijgen;
- **Oppervlakte binnenruimte:** hoe groter de vertrekken, hoe meer huurpunten voor de oppervlakte. Voor overige ruimtes als een bergruimte, zolder of een garage worden eveneens punten toegekend;
- **Buitenruimte:** hoe groter de privébuitenruimte, des te hoger de waardering. De afwezigheid van buitenruimte resulteert in puntaftrek;
- **Verwarmde vertrekken:** meer verwarmde vertrekken leveren meer punten op. De waardering is daarnaast afhankelijk van het type verwarming;
- **Energieprestatie:** de energetische kwaliteit van de woning komt tot uitdrukking in het energielabel, dat kan variëren van A++ tot G. Hoe zuiniger de woning, hoe groter het wooncomfort en daarom ook hoe hoger de waardering op dit onderdeel;
- **Keuken en sanitair:** naarmate de woning beschikt over meer keuken- en sanitaire voorzieningen neemt het aantal huurpunten toe;
- **Bijzondere voorzieningen:** de investeringen van de verhuurder voor speciale voorzieningen voor gehandicapten of ouderen worden vertaald in extra huurpunten.

## 2.2 Het WoON 2012 als basis

Voor de effectberekeningen van de zes varianten is het Woon Onderzoek Nederland (kortweg: WoON) uit 2012 als basis gebruikt. Dit betreft een enquêteonderzoek per drie jaar naar hoe mensen wonen en willen wonen. Daarbij wordt onder meer gekeken naar de samenstelling van huishoudens, kenmerken van de

[2] Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en eigen keuken, douche en toilet.

woning, de woonlasten, woonwensen en woonomgeving. De module Woningmarkt levert de belangrijkste informatie over de situatie op de woningmarkt en het gedrag van mensen op deze markt. Het WoON is een van de weinige integrale onderzoeksbestanden met kenmerken van zowel bewoners als de woningen. Verder omvat het WoON zowel het koopsegment als de corporatie- en de particuliere huursector, waarmee de totale woningmarkt in beeld kan worden gebracht.

Van de bijna 70.000 respondenten in het WoON wonen er naar eigen zeggen bijna 22.000 in een huurwoning, waarvan 87% in het gereguleerde segment. In alle gevallen is de WOZ-waarde bekend, evenals de binnenoppervlakte, zodat voor iedere woning de WOZ-waarde per vierkante meter bepaald kan worden. Verder zijn alle huurwoningen in het WoON voorzien van een huurpuntentotaal, echter zonder gedetailleerde gegevens over de puntenopbouw. De WWS-onderdelen die een rol van betekenis spelen in de varianten – woonomgeving, schaarstegebied, woonvorm en oppervlakte – zijn daarom in het WoON bijgeschat op basis van beschikbare relevante informatie. Een uitgebreide beschrijving van de schatting van de punten voor de diverse onderdelen is terug te vinden in bijlage 1.

## 2.3 Kenmerken van gereguleerde huurwoningen volgens het WoON 2012

### 2.3.1 Kenmerken in nationaal perspectief

Per 2012 zijn er in Nederland bijna 2,5 miljoen woningen[3] die tot de gereguleerde huursector behoren (Tabel 2.1). Hiervan is 83% in bezit van de corporatiesector of een gemeentelijk woonbedrijf. Het overige deel van de gereguleerde huurmarkt is in handen van overige verhuurders zoals institutionele beleggers, makelaars of particuliere personen. Deze worden gezamenlijk de particuliere verhuurders of particuliere huursector genoemd.

**Tabel 2.1 De gereguleerde huursector (bron:WoON 2012)**

| | Aantal | % |
|---|---|---|
| **Corporatie** | 2.081.000 | 83% |
| **Particulier** | 412.000 | 17% |
| **Totaal** | 2.493.000 | 100% |

Een gereguleerde huurwoning heeft volgens het WoON 2012 gemiddeld 137 huurpunten (Tabel 2.2). Gelet op het verschil tussen het type verhuurders is het gemiddelde in de corporatiesector lager dan in de particuliere huursector. De huurpunten voor het woonoppervlak van een woning bedragen meer dan de helft van alle punten: 75 punten voor het woonoppervlak op een totaal van 137 punten. Het aantal huurpunten voor het woonoppervlak is onder de particuliere verhuurders en corporaties gemiddeld genomen gelijk. Woningen in de gereguleerde particuliere huursector hebben meer omgevingspunten dan in de corporatiesector, namelijk 19 respectievelijk 15 punten. De extra punten voor woningen in schaarstegebieden zijn landelijk gemiddeld 6 punten, gegeven dat slechts een op de vier COROP-gebieden in Nederland als schaarstegebied is aangemerkt.

[3] Na toepassing van filters op extreme waarden. Zie Bijlage 2.

**Tabel 2.2 Kengetallen gereguleerde huursector: huurpunten totaal, voor de omgeving, voor schaarstegebieden, woonvorm en voor de oppervlakte, en de WOZ-waarde per vierkante meter (bron: WoON 2012)**

| | WWS-onderdelen | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Totaal | Omgeving | Schaarste | Woonvorm | Oppervlakte | WOZ/m2 |
| **Corporatie** | 136 | 15 | 6 | 8 | 75 | € 2.150 |
| **Particulier** | 143 | 19 | 7 | 7 | 75 | € 2.400 |
| **Totaal** | 137 | 16 | 6 | 8 | 75 | € 2.200 |

## 2.3.2 Kenmerken in regionaal perspectief

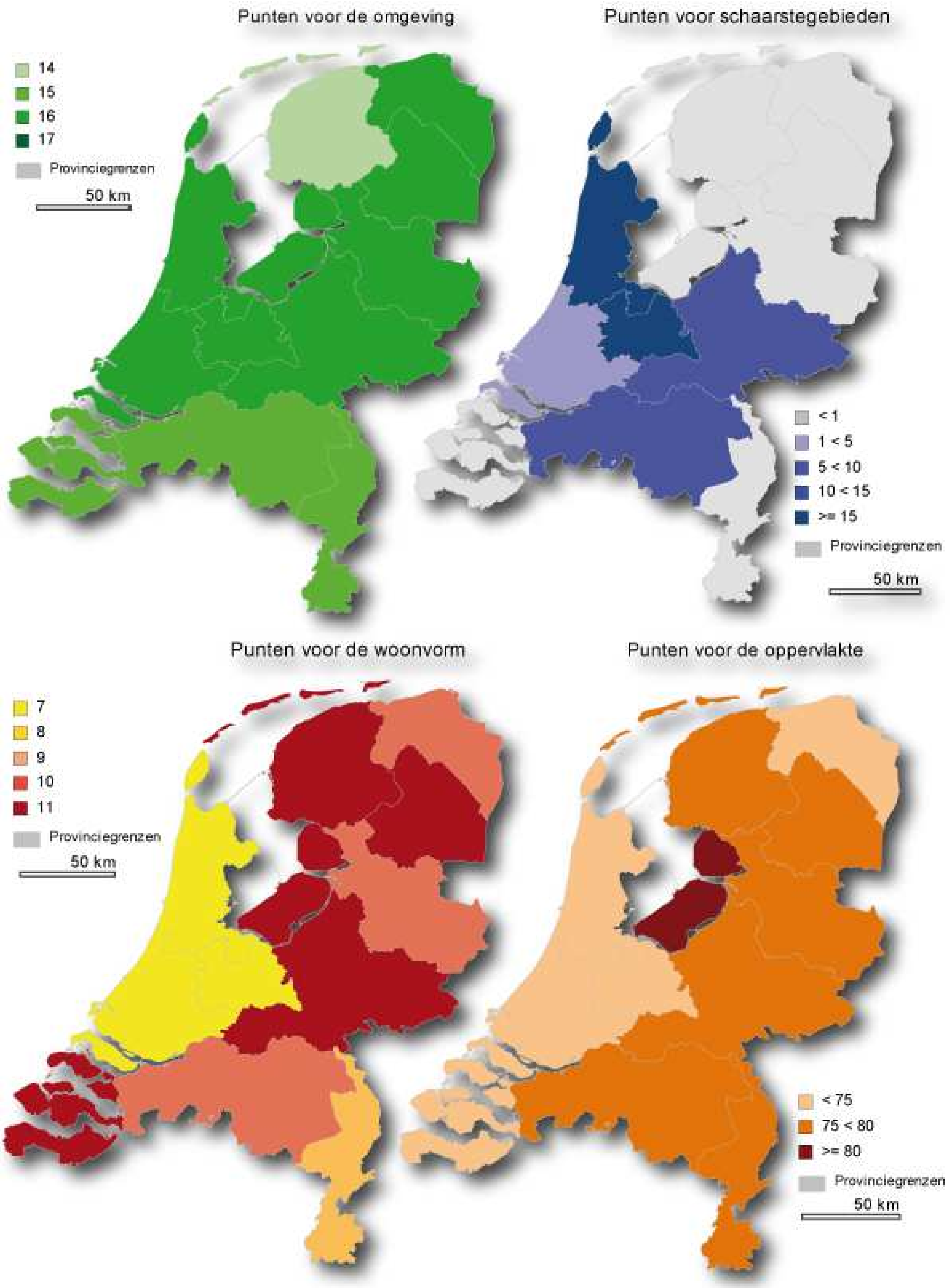
Regionaal bezien (zie Figuur 2.1) hebben huurwoningen in de provincies Friesland, Zeeland, Noord-Brabant en Limburg gemiddeld genomen minder omgevingspunten door een lager aanbod van stedelijke voorzieningen, haltes voor openbaar vervoer en winkelvoorzieningen.

Schaarstegebieden zijn in de tweede helft van 2011 aangewezen als de meest gespannen 10 woningmarkt (COROP-)gebieden met de hoogste WOZ-waarde per vierkante meter. Bij gevolg kunnen dan ook enkel aan huurwoningen in deze gebieden 15 of 25 huurpunten schaarstepunten worden toegekend en in de rest van Nederland niet.

Eengezinswoningen krijgen meer punten voor de woonvorm dan meergezinswoningen. De provincies Utrecht, Noord-Holland en Zuid-Holland herbergen relatief de meeste meergezinswoningen, waardoor het gemiddelde aantal punten voor de woonvorm in deze provincies het laagst is.

Met een punt per vierkante meter voor de binnenoppervlakte is de relatie tussen de waardering van het WWS-onderdeel oppervlakte en het kenmerk zelf het meest direct. Groningen, Noord-Holland, Zuid-Holland, Utrecht en Zeeland behoren tot de provincies met de kleinste gemiddelde oppervlakte voor gereguleerde huurwoningen. Bij gevolg worden in deze provincies de minste huurpunten voor dit onderdeel toegekend.

**Figuur 2.1 Per provincie gemiddeld aantal punten in de gereguleerde huursector voor de onderdelen omgeving (links boven), schaarste (rechts boven), woonvorm (links beneden) en oppervlakte (rechts beneden) (bron: WoON 2012)**



Tabel 2.3 zet per WWS-onderdeel de provinciale gemiddelden af tegen het nationale gemiddelde. Wanneer het gemiddelde in de provincie meer dan 5 procentpunt hoger ligt dan nationaal, wordt dit aangeduid met “+” (meer dan 5%) of met “+ +” (meer dan 10%). Evenzo worden de negatieve afwijkingen aangegeven met “-” (meer dan -5%) respectievelijk “- -” (meer dan -10%). Naast de vier WWS-onderdelen is ook de WOZ-waarde per vierkante meter in de tabel opgenomen, zodat op voorhand een inschatting gemaakt kan worden van welke uitwerking een specifieke variant met zich mee *zou* kunnen brengen.
Een variant waarin bijvoorbeeld de WWS-punten voor de schaarstegebieden en de woonvorm vervangen worden door de WOZ-waarde per vierkante meter, resulteert vermoedelijk in een daling van het gemiddelde aantal huurpunten in Noord-Brabant. De punten voor schaarstegebieden en de woonvorm liggen daar immers boven het nationale gemiddelde (meer dan 10 procentpunt) en wordt vermoedelijk onvoldoende gecompenseerd door de punten verkregen uit de WOZ-waarde per vierkante meter. Deze wijken namelijk niet meer dan 5% af van het landelijke gemiddelde.

**Tabel 2.3 De relatieve verschillen in de gereguleerde huursector per provincie ten opzichte van het nationale gemiddelde voor de WWS-onderdelen en de WOZ-waarde (bron: WoON 2012)**

| | WWS-onderdelen | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Omgeving | Schaarste | Woonvorm | Oppervlakte | WOZ-waarde |
| **Groningen** | | - - | + | | - - |
| **Friesland** | - - | - - | + + | + | - - |
| **Drenthe** | | - - | + + | + | - - |
| **Overijssel** | | - - | + + | + | - - |
| **Flevoland** | | - - | + + | + + | - - |
| **Gelderland** | | | + + | + | |
| **Utrecht** | | + + | - | | + |
| **Noord-Holland** | | + + | - - | - | + + |
| **Zuid-Holland** | | - - | - - | - | - - |
| **Zeeland** | - | - - | + + | | - - |
| **Noord-Brabant** | | + + | + + | + | |
| **Limburg** | - | - - | | + | - - |

+ + = meer dan 10% ten opzichte van nationaal gemiddelde
\+ = meer dan 5% ten opzichte van nationaal gemiddelde
\- = meer dan -5% ten opzichte van nationaal gemiddelde
\- - = meer dan -10% ten opzichte van nationaal gemiddelde

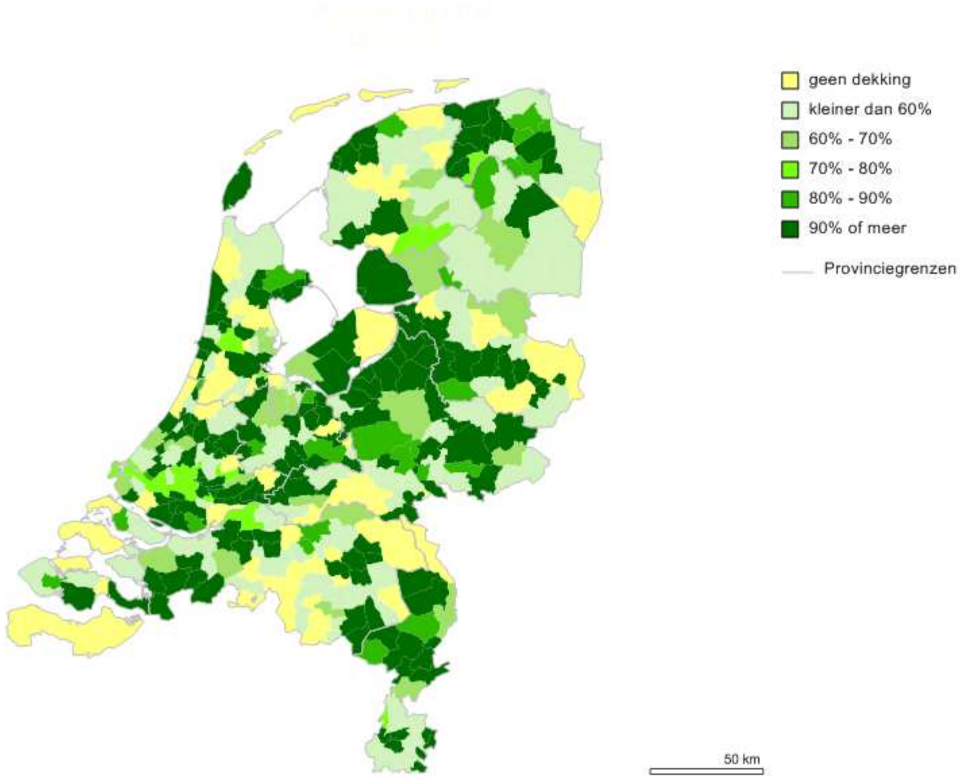
## 2.4 Microbestanden voor detailanalyses

De beperkingen van het WoON 2012 maken niet alle detailanalyses mogelijk. Ter aanvulling van dit onderzoek hebben het ministerie van BZK en Aedes, als branchevereniging en belangenbehartiger van de woningcorporaties, een gezamenlijke brief naar alle corporaties verzonden met het verzoek om gegevens per verhuureenheid met betrekking de opbouw van de huurpunten van het eigen woningbezit beschikbaar te stellen. Hetzelfde verzoek is ook gedaan met de IVBN aan de IVBN-leden.

In totaal hebben circa 260 woningcorporaties en het merendeel van de leden van de IVBN gehoor gegeven aan dit verzoek. Alle binnengekomen gegevens zijn verzameld, bewerkt en ondergebracht in een database van ruim 1,4 miljoen records. Hiervan zijn 45.000 adressen met gereguleerde huurwoningen afkomstig van de IVBN-leden. Volgens de IVBN zelf gaat het om 80% van haar eigen gereguleerde woningbezit. De mate waarin de database (zowel gereguleerde als geliberaliseerde huurwoningen) uiteindelijk de corporatiesector representeert, is te zien aan de dekkingsgraad in Figuur 2.2. De

dekkingsgraad is per gemeente berekend als het percentage woningen in de database ten opzichte van de geregistreerde huurvoorraad in het Besluit Beheer Sociale Huursector, kortweg BBSH. Het meest recente BBSH-bestand heeft betrekking op 2011. In de figuur is goed te zien dat niet alle gemeenten en regio's even goed vertegenwoordigd zijn in de database. Met name de provincies Friesland, Overijssel, Flevoland, Noord-Holland, Zeeland en Noord-Brabant kennen relatief veel gemeenten zonder dekkingsgraad en zijn daarmee ondervertegenwoordigd.

Figuur 2.2 Dekkingsgraad corporatiesector in microdatabase ten opzichte van BBSH 2011




De database met microdata biedt een aantal voordelen ten opzichte van het WoON 2012. De hoeveelheid records bieden de mogelijkheid voor een goede indicatie van effecten die regionaal of voor specifieke doelgroepen, zoals huurders bij studentenhuisvesters of in krimpregio's, gelden. Daarnaast bevatten de data ook gedetailleerde door de verhuurders bepaalde gegevens over de samenhang tussen het huurpuntentotaal en de samenstellende onderdelen, daar waar sommige onderdelen in het WoON zijn afgeleid uit andere gegevens. Tot slot kunnen nu ook de effecten per variant voor het gereguleerde woningbezit van de IVBN worden doorgerekend. Dit in tegenstelling tot met het WoON, waarin de verschillende categorieën van particuliere verhuurders moeilijk te onderscheiden zijn.
Het nadeel is dat de database niet geheel representatief is. Dat geldt niet alleen voor de corporatiesector (zie de dekkingsgraad in Figuur 2.2), maar zeker ook voor de particuliere huursector. De verhuurders die lid zijn van de IVBN zijn immers een selectieve uitsnede van de totale particuliere huursector.

# 3 Varianten voor het WWS

## 3.1 Beschrijving varianten

In dit hoofdstuk worden zes varianten voor een nieuw puntenstelsel nader uitgewerkt en op zijn effecten vergeleken met het huidige WWS, de Basisvariant genaamd. Voor elke variant geldt dat de huurpunten voor de onderdelen omgeving, schaarstegebieden, woonvorm en oppervlakte in verschillende combinaties vervangen worden door de WOZ-waarde van een woning.

In dit rapport zijn de effecten van de volgende zes varianten voor een alternatief stelsel verkend (schematisch weergegeven in Tabel 3.1):

- Variant 1: opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving;
- Variant 2: opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving en schaarstepunten;
- Variant 3: eerst laten vervallen van de schaarstepunten, daarna opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving;
- Variant 4: opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving, de schaarstepunten en de woonvorm;
- Variant 5: eerst laten vervallen van de schaarstepunten, daarna opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving en de woonvorm;
- Variant 6: opname van de individuele WOZ-waarde ter vervanging van de punten voor de woonomgeving, de schaarstepunten, de woonvorm en oppervlakte (zowel binnen- als buiten-).

**Tabel 3.1 Schematische weergave van de varianten op het WWS met de onderdelen die vervangen worden**

| | WWS-onderdelen vervangen door WOZ-waarde | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Omgeving | Schaarste | Woonvorm | Oppervlakte |
| Variant 1 | - | | | |
| Variant 2 | - | - | | |
| Variant 3* | - | - | | |
| Variant 4 | - | - | - | |
| Variant 5* | - | - | - | |
| Variant 6 | - | - | - | - |

* = met 5,19% ophoging van huurprijzentabel

In de eerste vijf varianten wordt de WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de bestaande onderdelen aan het stelsel toegevoegd. Dit voorkomt dubbeltelling van de waardering van de oppervlakte, die anders zowel direct in het stelsel als indirect via de WOZ-waarde zou worden meegenomen in het huurpuntentotaal. In de laatste variant wordt de oppervlakte samen met de andere WWS-onderdelen vervangen en is dubbeltelling niet meer aan de orde. Een dergelijke correctie is daarmee overbodig, waardoor in Variant 6 de absolute WOZ-waarde ter vervanging wordt toegevoegd aan het stelsel.

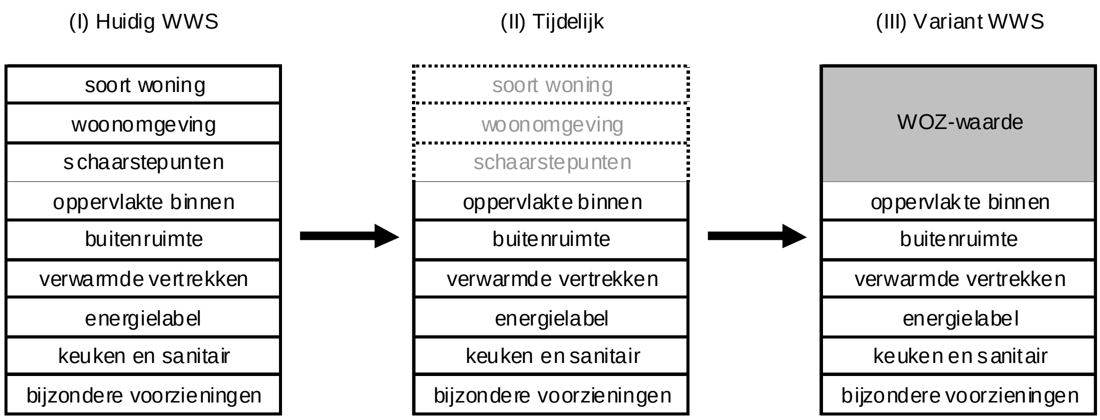
Hoewel Variant 2 en 3 op het eerste gezicht op elkaar lijken, is er wel degelijk verschil in de uitwerking van beide varianten. In Variant 2 worden de schaarstepunten simultaan met de punten voor de andere WWS-onderdelen vervangen door de WOZ-waarde per vierkante meter. Daarentegen in Variant 3 komen de schaarstepunten eerst te vervallen. Alvorens de WOZ-waarde per vierkante meter in deze variant kan worden ingebracht, is het noodzakelijk om de prijs per huurpunt te verhogen met 5,19% voor het behoud van de verdiencapaciteit – waarover meer toelichting in de volgende paragraaf. De algemene verhoging van de puntprijs leidt er toe dat de verdiencapaciteit als gevolg van de schaarstepunten meer gelijkmatig over Nederland verspreid wordt in vergelijking met de herverdeling op basis van de WOZ-waarde. Dit komt verder in het rapport (in paragraaf 3.3.1) nogmaals aan de orde. Hetzelfde geldt voor Variant 4 en 5, die eveneens sterk op elkaar lijken, maar toch anders uitwerken.

## 3.2 Uitgangspunten berekening varianten

### 3.2.1 Randvoorwaarden

Het alternatieve stelsel moet aan twee randvoorwaarden voldoen, die beide in het Woonakkoord expliciet benoemd zijn. Ten eerste is het noodzaak dat de (theoretische) verdiencapaciteit, ofwel de maximale huursom, voor verhuurders op macroniveau gehandhaafd blijft. Ten tweede mag het alternatieve stelsel niet leiden tot al te grote schokeffecten. Ter illustratie van het principe om de verdiencapaciteit te behouden is Figuur 3.1 opgenomen.

**Figuur 3.1 Schematische weergave van een voorbeeldvariant waarin met behoud van verdiencapaciteit WWS-onderdelen worden vervangen door de WOZ-waarde**




In deze voorbeeldvariant worden de onderdelen soort woning, woonomgeving en schaarstepunten vervangen door de WOZ-waarde. Onder (I) wordt het huidige stelsel weergegeven, dat tegelijkertijd een bepaalde maximale huursom weerspiegelt. Na het laten vervallen van de genoemde onderdelen uit dit stelsel in fase (II), wordt de leemte, die feitelijk staat voor een aantal huurpunten, in de variant ingevuld door de WOZ-waarde (III).
Om de maximale huursom te behouden is het essentieel dat in iedere variant de WOZ-waarde (per vierkante meter) op een geschikte manier in huurpunten gewaardeerd wordt. Alvorens de

effectberekeningen plaatsvinden, wordt eerst vastgesteld bij welke WOZ-waarde (per vierkante meter) een huurpunt toegekend moet worden om de verdiencapaciteit te behouden. De vaststelling van de juiste waarde gebeurt voor iedere variant op basis van het WoON 2012.

### 3.2.2 Overige uitgangspunten

Als peildatum voor het onderzoek is aangesloten bij de peildatum van het WoON, te weten 1-1-2012. Verder hebben de effecten van de verschillende varianten enkel betrekking op de gereguleerde huurvoorraad, omdat het WWS enkel van toepassing is op dit deel van de huurvoorraad. Een meer uitgebreide beschrijving van de uitgangspunten en de rekenmethodiek is opgenomen in bijlage 2.

## 3.3 Beschrijving uitkomsten WoON

### 3.3.1 Invloed van de WOZ-waarde

Alvorens de effecten van de varianten te bespreken wordt eerst Tabel 3.2 gepresenteerd. Deze is grotendeels gelijk aan Tabel 3.1, echter aangevuld met de wijze waarop de WOZ-waarde opgenomen is en per welke eenheid deze gewaardeerd dient te worden met een huurpunt. Zo worden bijvoorbeeld in Variant 1 enkel de omgevingspunten vervangen door de WOZ-waarde per vierkante meter. Om de nationale verdiencapaciteit te behouden wordt het verlies van de omgevingspunten binnen het stelsel gecompenseerd door per woning een huurpunt toe te kennen voor iedere € 140 van de WOZ-waarde per vierkante meter. In dit geval is de gemiddelde WOZ-waarde per vierkante meter (€ 2.200) goed voor 16 punten, gelijk aan het gemiddelde aantal omgevingspunten in het huidige puntenstelsel (in Tabel 2.2).

**Tabel 3.2 Schematische weergave van de varianten met de compenserende eenheden voor de WOZ-waarde**

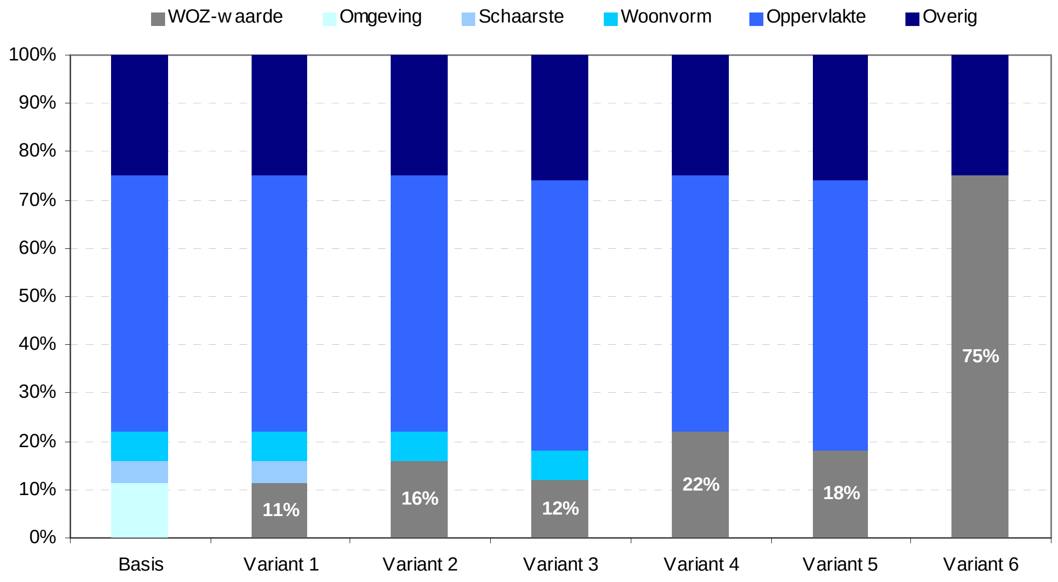
| | WWS-onderdelen | | | | WOZ | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Omgeving** | **Schaarste** | **Woonvorm** | **Oppervlakte** | **per m2** | **eenheid** |
| **Variant 1** | - | | | | ja | € 140 |
| **Variant 2** | - | - | | | ja | € 100 |
| **Variant 3*** | - | - | | | ja | € 140 |
| **Variant 4** | - | - | - | | ja | € 70 |
| **Variant 5*** | - | - | - | | ja | € 90 |
| **Variant 6** | - | - | - | - | nee | € 1.460 |

* = met 5,19% ophoging van huurprijzentabel

In Figuur 3.2 is de opbouw van het puntenstelsel onder de verschillende varianten te zien. Daar waar in de Basisvariant het aandeel van de WOZ-waarde in de puntenopbouw gelijk aan nul is, neemt dit naarmate er meer onderdelen vervangen worden in de verschillende varianten ook steeds toe. In Variant 1 wordt iets meer dan 10% van de punten bepaald op grond van de WOZ-waarde per vierkante meter. In Variant 6, de enige variant waarin uitgegaan wordt van de absolute WOZ-waarde, neemt het aandeel toe tot 75%.
Eerder is in paragraaf 3.1 al gewezen op het subtiele verschil tussen enerzijds Variant 2 en 3, en anderzijds tussen Variant 4 en 5. De uitwerking van de wijze waarop de schaarstepunten vervangen worden is goed te zien in Figuur 3.2. Daar waar in Variant 3 de puntprijs eerst wordt opgehoogd na het uitsluiten van de schaarstepunten, leidt dit tot een lager aandeel van de WOZ-waarde (12%) in het nieuwe

puntenstelsel – in vergelijking met diens 'tegenhanger' Variant 2, waarin de schaarstepunten simultaan met de andere WWS-onderdelen vervangen worden door de WOZ-waarde (16%). Ditzelfde verschil in uitwerking volgt ook uit de vergelijking tussen Variant 4 en 5. De algemene ophoging van de prijs per huurpunt in Variant 5 resulteert in een lager aandeel van de WOZ-waarde (18%) ten opzichte van Variant 4 (22%).

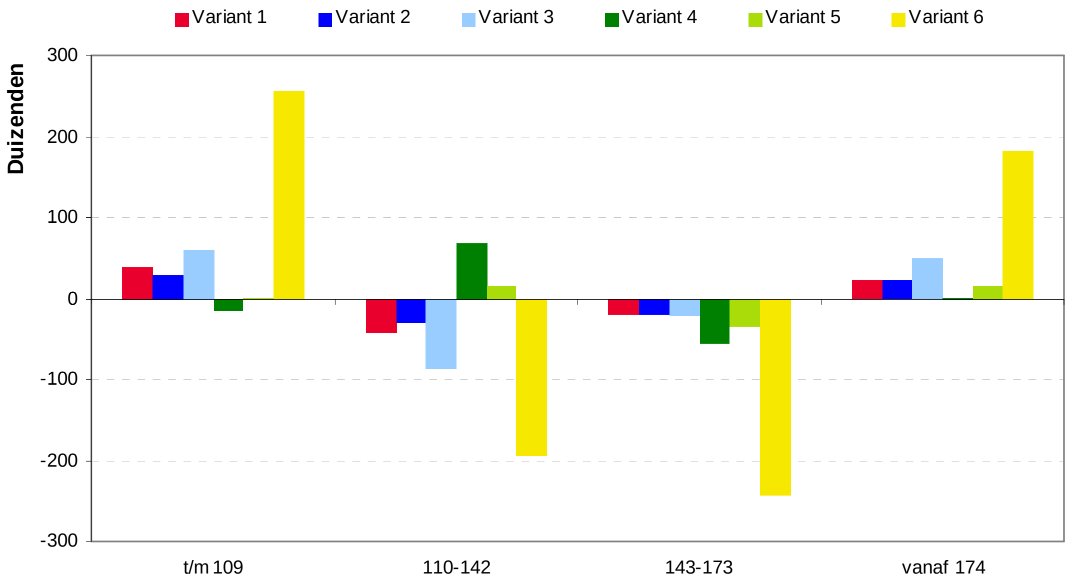
**Figuur 3.2 Opbouw van de huurpunten in de gereguleerde huursector per variant (bron: WoON 2012)**




De bijna 2,5 miljoen gereguleerde huurwoningen zijn op basis van de huurpunten in iedere variant verdeeld over vier huurpuntklassen. Uit een vergelijking van de aantallen per huurpuntklasse, ofwel de verdeling, wordt inzichtelijk of de invoering van de WOZ-waarde ten opzichte van de Basisvariant tot meer of minder woningen leidt met relatief veel of weinig huurpunten. Deze verschillen zijn in Figuur 3.3 opgenomen.

Kijkend naar het effect van de inbreng van de WOZ-waarde op de verdeling in huurpuntklassen valt vooral Variant 6 op. De dominantie van de WOZ-waarde in het puntenstelsel binnen deze variant resulteert in een gereguleerde huursector met een toename van circa 200.000 woningen in zowel de laagste als in de hoogste klasse. Logischerwijs staat hiertegenover een afname van de woningen met 110 tot 173 huurpunten. Dit is in schril contrast met de verdeling in klassen voor de overige varianten, die gezien de relatief kleine verschillen redelijk in lijn liggen met de verdeling in de Basisvariant. Overigens geldt ook voor Variant 1, 2 en 3 dat het aantal woningen in de laagste en de hoogste klasse toenemen, ten gunste van de twee middelste klassen. De verschillen met de Basisvariant zijn echter in vergelijking met Variant 6 veel kleiner. Variant 5 wijkt in de verdeling over de huurpuntklassen het minst af van de Basisvariant.

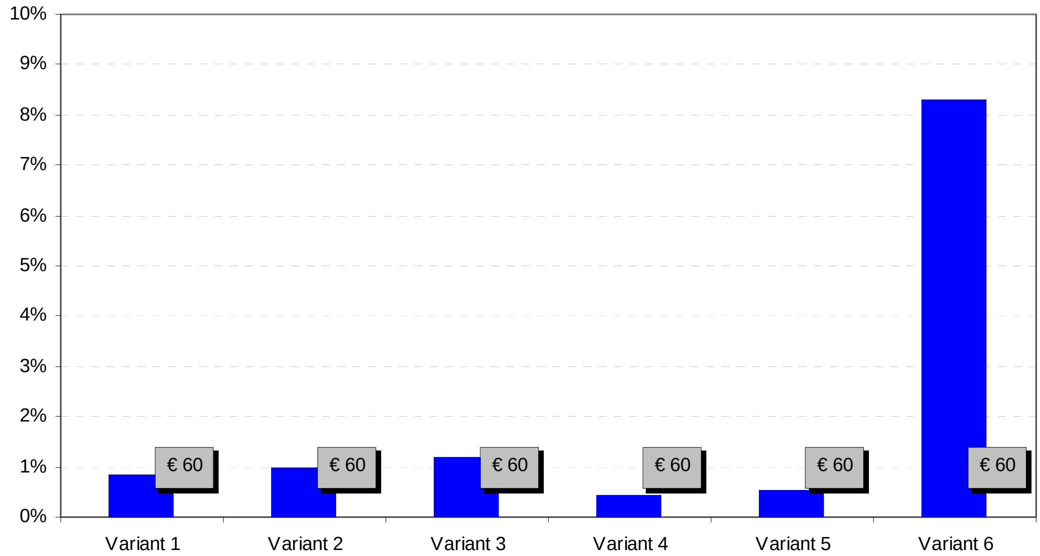
**Figuur 3.3 De gereguleerde huursector verdeeld naar puntenklasse met per variant de afwijkingen ten opzichte van het huidige WWS (bron: WoON 2012)**




De wijzigingen in het puntenstelsel hebben eveneens gevolgen voor de maximale huur. Hierdoor kan het in de varianten voorkomen dat de nieuwe maximale huur onder de huidige feitelijke huur komt te liggen. In Figuur 3.4 is per variant weergegeven met welk percentage het aandeel woningen waarvoor dit geldt toeneemt ten opzichte van de Basisvariant. Daarnaast is in de figuur per variant te zien hoe groot in dat geval het verschil is tussen de feitelijke en de maximale huur.

Ten opzichte van de Basisvariant neemt in Variant 1 het aandeel woningen met een feitelijke huur boven maximaal toegestaan met bijna 1% toe. In Variant 2 en 3 stijgt het percentage heel licht, maar is dit nog altijd rond de 1%. In Variant 4 en 5 schommelt de toename rond 0,5%. Net als in het voorgaande leidt ook nu Variant 6 tot de grootste verandering ten opzichte van de huidige situatie. Het aandeel woningen in de gereguleerde huursector met een maximale huur die onder de feitelijke huur ligt neemt in deze variant met ruim 8% toe. In alle varianten ligt de feitelijke huur per maand gemiddeld rond de € 60 hoger dan de maximale huur.

**Figuur 3.4 Per variant de mutatie ten opzichte van de Basisvariant in het aandeel woningen met feitelijke huur boven maximale huur in de gereguleerde huursector, met bijbehorend gemiddelde verschil tussen feitelijke huur en maximale huur (bron: WoON 2012)**




## 3.3.2 De effectberekeningen

Met de geschikte waarderingen van de WOZ-waarde waarmee de nationale verdiencapaciteit in alle varianten gelijk is gehouden, zijn de effecten van de alternatieve stelsels nader bekeken. Naarmate de WOZ-waarde een steeds meer bepalende rol binnen het stelsel krijgt, is de verwachting dat dit gevolgen heeft voor de (her)verdeling van de verdiencapaciteit. Wijzigingen in de onderliggende maximale huren werken weer door in de huurruimte. Kortom, de effecten kunnen langs verschillende thema's worden belicht.

In Tabel 3.3 wordt de aandacht gevestigd op de uitkomsten voor de maximale huur. De maximale huur is immers de belangrijkste uitkomst van de herverdeling van de huurpunten na opname van de WOZ-waarde in het WWS. In de Basisvariant bedraagt deze gemiddeld over de gehele gereguleerde voorraad € 640 per maand. In het particuliere segment ligt de maximale huur gemiddeld € 30 hoger en in de corporatiesector € 10 lager. Regionaal bezien blijkt de maximale huur in het oosten en het zuiden (met € 670) hoger dan het landelijke gemiddelde. De verklaring hiervoor is dat in deze landsdelen meer kleinere en minder stedelijke gemeenten voorkomen met meer eengezinswoningen met meer huurpunten.
De effecten van een stelselwijziging op de maximale huur zijn in Tabel 3.3 voor de zes varianten gerelateerd aan de Basisvariant. Positieve of negatieve afwijkingen van meer dan 2,5% worden hierin met "+" respectievelijk "-" aangeduid. De grotere afwijkingen van meer dan 5% zijn met "+ +" dan wel "- -" te herkennen.
Variant 6 leidt tot de meeste verschuivingen in de maximale huur, mede doordat ruim driekwart van de huurpunten in deze variant bepaald wordt door de hoogte van de WOZ-waarde. Het is met name in de zeer stedelijke gebieden waar de maximale huur in deze variant met meer dan 5% toeneemt. Dit gaat vooral ten koste van de niet-stedelijke gebieden.

De verschuivingen zijn in de andere varianten minder groot. In Variant 4 en 5 bedragen de veranderingen op geografisch niveau niet meer dan 2,5%. Echter omdat in deze varianten ook de woonvorm door de WOZ-waarde vervangen is, treden er wel veranderingen op het niveau van het woningtype op. De maximale huur neemt in Variant 4 en 5 voor alle eengezinsvormen met meer dan 2,5% af. Dat hiermee dan ook niet automatisch de maximale huur voor de meergezinswoningen toeneemt, kan verklaard worden uit de stijging van de maximale huur voor de kleinere woningen (met maximaal 40 m$^2$). Deze bestaan namelijk voor driekwart uit meergezinswoningen. Overigens neemt de maximale huur voor de kleinere woningen in alle varianten met meer dan 5% toe. Ondanks de weinige vierkante meters die een dergelijke woning te bieden heeft, is de WOZ-waarde relatief veel hoger dan gemiddeld. Mede door de sterke gelijkenis is er op hoofdlijnen nauwelijks verschil tussen Variant 2 en 3 en tussen Variant 4 en 5.

**Tabel 3.3 De maximale huur in de gereguleerde huursector volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten (bron: WoON 2012)**

| | | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gereguleerde huurvoorraad NL** | € | 640 | | | | | | |
| **Corporatie** | € | 630 | | | | | | |
| **Particulier** | € | 670 | | | | | | + |
| **Noord** | € | 640 | - | | | | | - - |
| **Oost** | € | 670 | | | | | | - |
| **West** | € | 620 | | | | | | + |
| **Zuid** | € | 670 | | | | | | - |
| **minder dan 20.000** | € | 690 | | + | + | | | |
| **20.000 tot 50.000** | € | 670 | | | | | | |
| **meer dan 50.000** | € | 650 | | | | | | |
| **G4** | € | 580 | | | - | | | + + |
| **G27** | € | 630 | | | | | | - - |
| **Zeer sterk stedelijk** | € | 580 | | | | | | + + |
| **Sterk stedelijk** | € | 640 | | | | | | |
| **Matig stedelijk** | € | 670 | | | | | | |
| **Weinig stedelijk** | € | 690 | | | | | | |
| **Niet stedelijk** | € | 680 | | + | + | | | - - |
| **Kleine woning (<= 40 m2)** | € | 520 | + + | + + | + + | + + | + + | + + |
| **Twee onder een kap** | € | 720 | | | | - | - | - |
| **Hoekwoning** | € | 720 | | | | - - | - | - - |
| **Tussenwoning** | € | 710 | | | | - | - | - |
| **Overig eengezins** | € | 790 | | | | - | - | + |
| **Meergezins** | € | 600 | | | | | | |

+ + = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant

+ = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant

- = meer dan -2,5% ten opzichte van Basisvariant

- - = meer dan -5% ten opzichte van Basisvariant

## 3.4 Beschrijving uitkomsten microbestanden

### 3.4.1 WoON 2012 en microbestanden

Met het WoON is een kader gecreëerd waarin voor de zes varianten is vastgelegd hoe de WOZ-waarde gewaardeerd moet worden, opdat de verdiencapaciteit behouden blijft. Het WoON is echter ontoereikend voor detailanalyses naar bijvoorbeeld de effecten voor specifieke doelgroepen van huurders. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de microbestanden die de corporaties en de IVBN aangeleverd hebben.

In deze paragraaf worden met hulp van de microbestanden effecten van de zes varianten voor specifieke doelgroepen binnen de gereguleerde huurvoorraad beschreven. De gekozen doelgroepen betreffen de huurders in de vier grootste gemeenten (G4), huurders in krimpgebieden, huurders van zorgwoningen en huurders bij studentenhuisvesters. Ook bij de bespreking van effecten voor de doelgroepen wordt in eerste instantie de aandacht gericht op de maximale huur en eventuele veranderingen daarin. Waar mogelijk en relevant worden de uitkomsten voor de corporatiesector en voor het woningbezit van de IVBN afzonderlijk gepresenteerd.

### Verschillen tussen WoON 2012 en microbestanden

Daar waar het WoON in feite de gehele woningmarkt (op macroniveau) beslaat, geldt dat niet voor de microbestanden. Niet elke corporatie heeft gehoor gegeven aan het verzoek van het ministerie van BZK en Aedes. Dit betekent dat het microbestand niet geheel representatief is voor de totale corporatiesector, zoals ook al blijkt uit de dekkingsgraad in Figuur 2.2. Daarnaast is vanuit de particuliere sector enkel informatie over de gereguleerde woningportefeuille van de IVBN ter beschikking gesteld. Naar schatting betreft dit 11% van de gereguleerde voorraad in particulier bezit, waarmee voor de totale particuliere sector de beschikbare microdata eveneens niet representatief is.
In samenhang met het voorgaande moet ook worden opgemerkt dat er een steekproefdesign ten grondslag gelegen heeft aan het WoON 2012 om er voor te zorgen dat verschillende groepen binnen de bevolking en de huishoudens (zoals thuiswonende jongeren, ouderen, allochtonen) in voldoende mate vertegenwoordigd zijn. Het WoON biedt daarmee informatie om een representatief beeld te scheppen over de huurders. Gegevens over de huurders ontbreken in de microbestanden, waardoor geen volledige controle op de representativiteit van deze bestanden mogelijk is.
Tot slot is er een verschil tussen de peildatums van beide bestanden. De gekoppelde huurpunten aan het WoON hebben 1-1-2012 als peildatum, maar zijn vermoedelijk gedurende 2011 voor het laatst geactualiseerd. De ontvangen microbestanden zijn medio 2013 ontvangen. Dit betekent dat beide peildatums bijna twee jaar verschillen. In twee jaar tijd is de kwaliteit van de huurvoorraad door nieuwbouw en renovatie verbeterd, wat ook in de huurpunten tot uitdrukking zou moeten komen. Daarnaast is het WWS in 2011 op twee onderdelen aangepast. Tot 1 juli 2011 telden sommige energiezuinige of energiebesparende woningvoorzieningen mee voor het puntenaantal van zelfstandige huurwoningen. Sinds 1 juli 2011 telt het energielabel mee, zij het dat er tot 1 januari 2014 nog sprake is van een overgangsmaatregel. Vanaf oktober 2011 zijn de schaarstepunten ingevoerd voor huurwoningen die in de aangewezen schaarstegebieden liggen. Er is nauwelijks zekerheid of deze twee wijzigingen administratief volledig zijn verwerkt in de huurpunten van het WoON 2012. Inmiddels twee jaar verder blijkt uit de geleverde gegevens in de microdata dat het merendeel van de administratie bijgewerkt is (Tabel 3.5).

Door middel van een vergelijking van de Huurenquête uit 2011 en 2012 worden de effecten van deze stelselwijzigingen zichtbaar gemaakt in Tabel 3.4[4]. Volgens de uitkomsten van de Huurenquête is het huurpuntentotaal tussen 2011 en 2012 over de gehele voorraad met 6 punten toegenomen en in de corporatiesector met 7 punten. De huurpunten in het WoON 2012 zijn voor de totale huurvoorraad

[4] De gegevens in Tabel 3.4 zijn overgenomen uit de rapporten “Feiten en achtergronden van het huurbeleid” van 2011 en 2012 (Companen).

opgenomen in Tabel 3.5 en liggen voor de corporatiesector op het niveau van de uitkomsten van de Huurenquête 2011 (138 vs. 137), terwijl deze voor de particuliere huursector (of commerciële verhuurders) duidelijk hoger zijn (158 vs. 151). De huurpunten in het microbestand van de corporatiesector liggen meer in lijn met de uitkomsten van de Huurenquête 2012 (143 vs. 144). Een dergelijke vergelijking tussen particuliere verhuurders in het WoON en het microbestand van de IVBN is vanwege de selectiviteit van laatstgenoemd bestand niet zinvol.

**Tabel 3.4 Kenmerken woningbezit van verschillende type verhuurders volgens Huurenquête 2011 en 2012**

| | Huurenquête 2011 | | Huurenquête 2012 | |
|---|---|---|---|---|
| | Aandeel | Punten | Aandeel | Punten |
| **Totale huurvoorraad** | 100% | 139 | 100% | 145 |
| **Toegelaten instellingen** | 77% | 137 | 77% | 144 |
| **Niet-commerciële verhuurders** | 3% | 128 | 3% | 132 |
| **Commerciële verhuurders** | 20% | 151 | 20% | 156 |
| *Institutionele beleggers* | *5%* | *170* | *5%* | *174* |
| *Bedrijven* | *8%* | *144* | *8%* | *144* |
| *Natuurlijke personen* | *7%* | 125 | *7%* | 125 |

**Tabel 3.5 Kenmerken woningbezit van verschillende type verhuurders volgens WoON 2012**

| | WoON 2012 | |
|---|---|---|
| | Aandeel | Punten |
| **Totale huurvoorraad** | 100% | 142 |
| **Corporatiesector** | 77% | 138 |
| **Particuliere sector** | 23% | 158 |

Bovenstaande verschillen maken duidelijk dat conclusies op basis van het WoON en op basis van de microbestanden niet per definitie eenduidig zijn. Het verschil in huurpunten leidt er onder meer toe dat de gemiddelde maximale huur in de corporatiesector op basis van de microdata € 30 hoger liggen ten opzichte van de maximale huur volgens het WoON. Als een keuze gemaakt moet worden, zal het WoON altijd als leidend genomen worden.

### 3.4.2 Huurders in de G4

De uitkomsten van de zes varianten worden voor alle G4-gemeenten apart gepresenteerd. Daarbij worden deze gemeenten ook in regionaal perspectief beschouwd. De regio is in alle gevallen gedefinieerd als het omliggende Woningbouwafspraken- (WBA-) gebied.

#### Amsterdam

Het WBA-gebied gelegen rondom de hoofdstad wordt de Stadsregio Amsterdam genoemd **(**Figuur 3.5). De gemeente Amsterdam is gelegen in een schaarstegebied en met uitzondering van Zaanstad en Wormerland behoren ook de overige gemeenten binnen de Stadsregio Amsterdam tot hetzelfde schaarstegebied. De uitkomsten van de zes varianten verkregen uit de microbestanden zijn in Tabel 3.6 opgenomen, waarin tevens onderscheid gemaakt is tussen de woningen in de corporatiesector en binnen het woningbezit van IVBN.

**Figuur 3.5 Amsterdam en de regio**




De gemiddelde maximale huur binnen de Amsterdamse gereguleerde corporatiesector in de microbestanden, en ook in de omringende gemeenten, is in de Basisvariant lager dan het nationale gemiddelde (Tabel 3.6a). In Variant 1, 4 en 6 neemt de maximale huur in Amsterdam met meer dan 5% toe. In Variant 2 en 3 is juist sprake van een daling. De daling in deze varianten heeft te maken met de schaarstepunten die in het huidige stelsel relatief hoog zijn in Amsterdam, maar na uitsluiting niet volledig gecompenseerd worden door de punten voor de WOZ-waarde per vierkante meter. Mede vanwege de dominante positie van de gemeente Amsterdam 'beweegt' de gehele Stadsregio in dezelfde richting mee.

Op hoofdlijnen gebeurt hetzelfde binnen het gereguleerde woningbezit van de IVBN dat gelegen is in Amsterdam en omstreken (Tabel 3.6b), behalve dat de toename van de maximale huur in Amsterdam in Variant 1 en 4 minder dan 2,5% is.

**Tabel 3.6 De maximale huur in de gereguleerde corporatiesector (a) en voor het gereguleerde woningbezit van IVBN (b) volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten, Amsterdam en omliggende regio (bron: microbestanden corporaties en IVBN)**

**a) Gereguleerde corporatiesector**

| | | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nederland** | € | 660 | | | | | | |
| **Stadsregio Amsterdam** | € | 620 | + | | - | + | | + + |
| **Amsterdam** | € | 620 | + + | - | - - | + + | | + + |
| **Overig Stadsregio Amsterdam** | € | 630 | | | | | | + |

**b) Gereguleerd woningbezit IVBN**

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nederland** | *** | | | | | | |
| **Stadsregio Amsterdam** | *** | | - | - | | | + + |
| **Amsterdam** | *** | | - | - | | | + + |
| **Overig Stadsregio Amsterdam** | *** | | - | - | | - | + + |

+ + = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant
+ = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant
- = meer dan -2,5% ten opzichte van Basisvariant
- - = meer dan -5% ten opzichte van Basisvariant
*** = vertrouwelijke informatie

De uitkomsten van de zes varianten voor de Stadsregio Amsterdam op basis van het WoON 2012 zijn in Tabel 3.7 opgenomen, met onderscheid tussen de corporatie- en de particuliere huursector. Op

hoofdlijnen is het beeld van de effecten van de varianten op basis van het WoON voor de corporatiesector gelijk aan dat van op basis van de microbestanden.

**Tabel 3.7 De maximale huur in de gereguleerde corporatiesector (a) en in de particuliere huursector (b) volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten, Amsterdam en omliggende regio (bron: WoON 2012)**

**a) Gereguleerde corporatiesector**

| | | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nederland | € | 630 | | | | | | |
| Stadsregio Amsterdam | € | 600 | + | - | - - | | | + + |
| Amsterdam | € | 580 | + + | - | - - | | | + + |
| Overig Stadsregio Amsterdam | € | 650 | | | | | | + + |

**b) Gereguleerde particuliere sector**

| | | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nederland | € | 670 | | | | | | + |
| Stadsregio Amsterdam | € | 620 | + | - | - - | | | + + |
| Amsterdam | € | 610 | + | - | - - | + | | + + |
| Overig Stadsregio Amsterdam | | (-) | (-) | (-) | (-) | (-) | (-) | (-) |

\+ + = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant
\+ = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant
\- = meer dan - 2,5% ten opzichte van Basisvariant
\- - = meer dan - 5% ten opzichte van Basisvariant
(-) = geen waarnemingen

## Utrecht

**Figuur 3.6 Utrecht en de regio**




De gemeente Utrecht is gelegen in het WBA-gebied Bestuur Regio Utrecht (BRU). Dit is een samenwerkingsverband van negen gemeenten in de regio Utrecht (Figuur 3.6). De BRU vormt het hart van de provincie Uitrecht en ligt in zijn geheel in een schaarstegebied.

De maximale huur volgens de microbestanden in de gereguleerde corporatiesector van de BRU is hoger dan in Nederland, ook voor de gemeente Utrecht en de rest van de BRU (Tabel 3.8a). In vier varianten neemt de maximale huur in Utrecht af, overwegend met meer dan 5%. Dit geldt ook voor de BRU als geheel. Met name de vervanging van de schaarstepunten is de oorzaak van de afname van de maximale huur. De huurpunten voor de WOZ-waarde per vierkante meter zijn in deze varianten onvoldoende om dit verlies te compenseren. Dit gebeurt wel in Variant 6, waarin de WOZ-waarde veel zwaarder de huurpunten bepaalt.

De effecten van de varianten zijn voor het gereguleerde woningbezit van de IVBN nagenoeg identiek aan die voor de corporatiesector (Tabel 3.8b).

**Tabel 3.8 De maximale huur in de gereguleerde corporatiesector (a) en voor het gereguleerde woningbezit van IVBN (b) volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten, Utrecht en omliggende regio (bron: microbestanden corporaties en IVBN)**

a) Gereguleerde corporatiesector

| | | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nederland | € | 660 | | | | | | |
| BRU | € | 730 | | - - | - - | - | - - | + |
| Utrecht | € | 690 | | - - | - - | - | - - | |
| Overig BRU | € | 750 | | - - | - - | - - | - - | + |

b) Gereguleerd woningbezit IVBN

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nederland | *** | | | | | | |
| BRU | *** | | - - | - - | - - | - - | + |
| Utrecht | *** | | - - | - - | - - | - - | + |
| Overig BRU | *** | | - - | - - | - - | - - | |

+ + = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant

\+ = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant

\- = meer dan - 2,5% ten opzichte van Basisvariant

\- - = meer dan - 5% ten opzichte van Basisvariant

*** = vertrouwelijke informatie

De uitkomsten van de zes varianten voor de corporatiesector in de BRU op basis van het WoON 2012 zijn in Tabel 3.10 opgenomen. Op hoofdlijnen is er weinig verschil met het beeld op basis van de microbestanden. Wegens gebrek aan voldoende waarnemingen in het WoON ontbreken de uitkomsten van de particuliere huursector voor deze regio.

**Tabel 3.9 De maximale huur in de gereguleerde corporatiesector volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten, Utrecht en omliggende regio (bron: WoON 2012)**

Gereguleerde corporatiesector

| | | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nederland | € | 630 | | | | | | |
| BRU | € | 660 | | - - | - - | - | - - | |
| Utrecht | € | 620 | | - - | - - | - | - - | |
| Overig BRU | € | 710 | | - - | - - | - - | - - | |

+ + = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant

\+ = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariar

\- = meer dan - 2,5% ten opzichte van Basisvaria

\- - = meer dan - 5% ten opzichte van Basisvariant

## Rotterdam

Rotterdam, de op een na grootste gemeente in Nederland, ligt in het WBA-gebied Stadsregio Rotterdam (SRR, zie Figuur 3.7). De SRR behoort tot het COROP-gebied Groot-Rijnmond, dat niet aangewezen is als schaarstegebied. In de huidige situatie is de maximale huur in de SRR, Rotterdam en de overige regiogemeenten volgens de microbestanden lager dan gemiddeld in Nederland (Tabel 3.10), zowel in de gereguleerde corporatiesector als voor het gereguleerde woningbezit van de IVBN. In Variant 2, 3, 4 en 5

neemt de maximale huur in de gehele SRR toe. Dit heeft er mee te maken dat alle gemeenten in de SRR geen schaarstepunten hebben en die dus ook niet verliezen in de varianten waarin schaarstepunten vervangen worden.

**Figuur 3.7 Rotterdam en de regio**




**Tabel 3.10 De maximale huur in de gereguleerde corporatiesector (a) en voor het gereguleerde woningbezit van IVBN (b) volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten, Rotterdam en omliggende regio (bron: microbestanden corporaties en IVBN)**

**a) Gereguleerde corporatiesector**

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nederland** | € 660 | | | | | | |
| **Stadsregio Rotterdam** | € 600 | | + | + | + + | + + | |
| **Rotterdam** | € 570 | | + | + | + + | + + | - |
| **Overig Stadsregio Rotterdan** | € 630 | | + | + | + | + | + |

**b) Gereguleerd woningbezit IVBN**

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nederland** | *** | | | | | | |
| **Stadsregio Rotterdam** | *** | | + | + | + | + | + |
| **Rotterdam** | *** | | + | + | + + | + + | + + |
| **Overig Stadsregio Rotterdan** | *** | | | + | | | |

+ + = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant
\+ = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant
\- = meer dan - 2,5% ten opzichte van Basisvariant
\- - = meer dan - 5% ten opzichte van Basisvariant
*** = vertrouwelijke informatie

De uitkomsten van de zes varianten voor de Stadsregio Rotterdam op basis van het WoON 2012 zijn in Tabel 3.11 opgenomen, met onderscheid tussen de corporatie- en de particuliere huursector. Op hoofdlijnen is voor de regio het beeld van de effecten van de varianten op basis van het WoON voor de corporatiesector gelijk aan dat van op basis van de microbestanden. Voor de gemeente Rotterdam zijn er iets grotere verschillen aan te wijzen; specifiek waar het de effecten van Variant 4 en 5 aan gaat. In beide

varianten blijkt uit de microbestanden een toename van iets meer dan 5% van de maximale huur. In het WoON is eveneens een toename van de maximale huur waar te nemen, alleen ligt deze onder de 2,5%. Ofwel, de effecten in deze varianten werken voor Rotterdam met verschillende intensiteit dezelfde kant op.

**Tabel 3.11 De maximale huur in de gereguleerde corporatiesector (a) en in de particuliere huursector (b) volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten, Rotterdam en omliggende regio (bron: WoON 2012)**

a) Gereguleerde corporatiesector

| | | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nederland | € | 630 | | | | | | |
| Stadsregio Rotterdam | € | 580 | | + | + | + | + | - |
| Rotterdam | € | 570 | - | | | | | - - |
| Overig Stadsregio Rotterdan | € | 610 | | + + | + + | + + | + + | + |

b) Gereguleerde particuliere sector

| | | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nederland | € | 670 | | | | | | + |
| Stadsregio Rotterdam | € | 570 | - - | | | | | - |
| Rotterdam | € | 560 | - - | | | + | + | - |
| Overig Stadsregio Rotterdan | € | 620 | - | | | | | - |

+ + = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant
+ = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant
- = meer dan - 2,5% ten opzichte van Basisvariant
- - = meer dan - 5% ten opzichte van Basisvariant

## Den Haag

Haaglanden, het WBA-gebied rondom de gemeente Den Haag, is gelegen in het COROP-gebied Agglomeratie 's-Gravenhage (Figuur 3.8). Deze wordt niet gerekend tot de schaarstegebieden.

**Figuur 3.8 Den Haag en de regio**




In de Basisvariant is de maximale huur volgens de microbestanden in Haaglanden, zowel in de corporatiesector als in het woningbezit van de IVBN, lager dan het nationale gemiddelde (Tabel 3.12). Net als voor de gemeente Rotterdam en de SRR het geval is, geldt ook voor Den Haag en Haaglanden dat daar geen schaarstepunten vervangen worden door de WOZ-waarde per vierkante meter. Het is dan ook met name in die varianten waar dit in aan de orde is, waar de maximale huur in de corporatiesector toeneemt: Variant 2, 3, 4, en 5. In Variant 4 en 5 neemt de maximale huur inde gehele regio met meer dan 5% toe.
Een dergelijke toename is ook aan de orde

voor het Rotterdamse woningbezit van de IVBN, alleen in minder mate ten opzichte van de corporatiesector. Een verschil ten opzichte van de corporatiesector is de uitwerking van Variant 1 en 6. In Variant 1 neemt de maximale huur voor het woningbezit van de IVBN met meer dan 2,5 % af. In Variant 6 is de toename in de gehele regio meer dan 5%.

**Tabel 3.12 De maximale huur in de gereguleerde corporatiesector (a) en voor het gereguleerde woningbezit van IVBN (b) volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten, Den Haag en omliggende regio (bron: microbestanden corporaties en IVBN)**

**a) Gereguleerde corporatiesector**

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nederland** | € 660 | | | | | | |
| **Haaglanden** | € 590 | | + | + | + + | + + | + |
| **Den Haag** | € 560 | | + | + | + + | + + | |
| **Overig Haaglanden** | € 620 | | + | + | + + | + + | + + |

**b) Gereguleerd woningbezit IVBN**

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nederland** | *** | | | | | | |
| **Haaglanden** | *** | - | | | + | + | + + |
| **Den Haag** | *** | | | + | + | + | + + |
| **Overig Haaglanden** | *** | - | | | + | + | + + |

+ + = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant

\+ = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant

\- = meer dan -2,5% ten opzichte van Basisvariant

\- - = meer dan -5% ten opzichte van Basisvariant

*** = vertrouwelijke informatie

De uitkomsten van de zes varianten voor de regio Haaglanden op basis van het WoON 2012 zijn in Tabel 3.13 opgenomen, met onderscheid tussen de corporatie- en de particuliere huursector. Op hoofdlijnen is het beeld van de effecten van de varianten op basis van het WoON voor de corporatiesector gelijk aan dat van op basis van de microbestanden.

**Tabel 3.13 De maximale huur in de gereguleerde corporatiesector (a) en in de particuliere huursector (b) volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten, Den Haag en omliggende regio (bron: WoON 2012)**

**a) Gereguleerde corporatiesector**

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nederland** | € 630 | | | | | | |
| **Haaglanden** | € 570 | | + | + | + + | + + | + |
| **Den Haag** | € 540 | - | | | + | + | |
| **Overig Haaglanden** | € 600 | | + + | + + | + + | + + | + + |

**b) Gereguleerde particuliere sector**

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nederland** | € 670 | | | | | | + |
| **Haaglanden** | € 590 | - | | | | + | |
| **Den Haag** | € 580 | - - | | | | | |
| **Overig Haaglanden** | € 600 | - | | | + | + | + + |

+ + = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant

\+ = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant

\- = meer dan -2,5% ten opzichte van Basisvariant

\- - = meer dan -5% ten opzichte van Basisvariant

### 3.4.3 Huurders in krimpgebieden

Naast de grootste gemeenten is ook gekeken naar de effecten voor huurders in krimpregio's en anticipeergebieden. Krimpregio's hebben momenteel al te kampen met een structurele bevolkings- en huishoudensdaling. Gemeenten waar een dergelijke daling in de komende tien jaar verwacht wordt behoren tot de anticipeergebieden. Bijlage 3 bevat de lijst van gemeenten per krimpgebied en in de anticipeerregio's.

In de microbestanden ligt 23% van de gereguleerde corporatiewoningen in een krimp- of anticipeergebied. Dit is vrijwel gelijk aan het aandeel volgens het WoON 2012 (22%). Voor het krimpgebied Zeeuws Vlaanderen zijn geen corporatiegegevens beschikbaar waardoor deze niet gepresenteerd worden. Uit Tabel 3.14 kan worden afgeleid welke gevolgen de varianten hebben voor de maximale huur in de gereguleerde corporatiesector van de krimpgebieden. IVBN-leden hebben te weinig woningbezit in krimpgebieden om dit zinvol in deze analyse te betrekken.

**Tabel 3.14 De maximale huur per krimpgebied en over alle anticipeerregio's in de gereguleerde corporatiesector volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten (bron: microbestanden corporaties)**

**Gereguleerde corporatiesector**

| | | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nederland** | € | 660 | | | | | | |
| **Rest Nederland** | € | 660 | | | | | | |
| **Anticipeerregio's** | € | 670 | | | + | | | - - |
| **Krimpgebieden** | € | 650 | - | | | - | | - - |
| **Oost-Groningen** | € | 670 | - - | | | - - | - | - - |
| **Eemsdelta** | € | 670 | - | | | - | | - - |
| **De Marne** | € | 630 | - | | | - | - | - - |
| **Zeeuws Vlaanderen** | | (-) | (-) | (-) | (-) | (-) | (-) | (-) |
| **Parkstad Limburg** | € | 650 | - - | - | | - - | - | - - |
| **Maastricht Mergelland** | € | 630 | - | | | | | - - |
| **Westelijke mijnstreek** | € | 640 | - | | | | | - - |

\+ + = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant

\+ = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant

\- = meer dan - 2,5% ten opzichte van Basisvariant

\- - = meer dan - 5% ten opzichte van Basisvariant

(-) = geen waarnemingen

Over alle krimpgebieden bekeken bedraagt de maximale huur in de corporatiesector (Tabel 3.14) volgens het huidige stelsel gemiddeld rond € 660. Dit is niet alleen gelijk aan het nationale gemiddelde, maar ook aan het gemiddelde voor de anticipeerregio's en de rest van Nederland. Tussen de krimpgebieden onderling bestaan verschillen in de maximale huur. In de noordelijke krimpregio's zijn deze net wat hoger dan in het zuiden van het land.

In Variant 1 neemt de maximale huur in de corporatiesector zonder uitzondering in alle krimpgebieden af. Dit geldt eveneens in Variant 6 waar de afname structureel meer dan 5% is. In Variant 2 zijn de relatieve veranderingen in alle krimpgebieden minder dan 2,5%, behalve voor Parkstad Limburg. In Variant 3 neemt de maximale huur in de anticipeerregio's en in de krimpgebieden als geheel met meer dan 2,5% toe, maar wordt een dergelijke groei voor de individuele krimpgebieden niet waargenomen. Maastricht Mergelland daargelaten, daalt in Variant 4 de maximale huur voor alle krimpgebieden. In Variant 5 neemt de maximale muur in de helft van de krimpgebieden af, met meer dan 2,5% maar minder dan 5%.

### 3.4.4 Huurders van ouderenwoningen

Er is ook nagegaan welke consequenties er mogelijk kunnen gelden voor de meer kwetsbare doelgroepen binnen de corporatiesector, zoals de huurders van ouderenhuisvesting. In totaal telt de gereguleerde corporatiesector in de microbestanden bijna 190.000 woningen die gerekend worden tot de ouderenhuisvesting. Dit betreft in driekwart van de gevallen een seniorenwoning, maar kunnen ook bejaardenwoningen, serviceflats, zorgwoningen en aanleunwoningen zijn.

**Tabel 3.15 De maximale huur per type ouderenwoning in de gereguleerde corporatiesector volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten (bron: microbestand corporaties)**

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nederland** | € 660 | | | | | | |
| **Totaal ouderenwoningen** | € 650 | | | | | | |
| **Seniorenwoningen** | € 650 | | | | | | |
| **Bejaardenwoningen** | € 590 | | | | + | | |
| **Serviceflats** | € 810 | - | | | + | + | - - |
| **Zorgwoningen** | € 650 | | | | + + | + + | + + |
| **Aanleunwoningen** | € 580 | | | | + | | |

+ + = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant

+ = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant

- = meer dan -2,5% ten opzichte van Basisvariant

- - = meer dan -5% ten opzichte van Basisvariant

In het huidige stelsel wijkt de gemiddelde maximale huur over alle ouderenwoningen niet veel af van het nationale gemiddelde (Tabel 3.15). Daarnaast verandert de maximale huur over alle ouderenwoningen in alle varianten niet meer dan 2,5% ten opzichte van de Basisvariant. Dit geldt eveneens specifiek voor de seniorenwoning, verreweg de grootste deelvoorraad binnen de ouderenwoningen. De maximale huur voor bejaarden- en aanleunwoningen neemt alleen in Variant 4 met meer dan 2,5 % toe. Voor de serviceflats en de zorgwoningen zijn de relatieve veranderingen doorgaans wat groter. In Variant 3, 4 en 5 neemt de maximale huur voor zorgwoningen met meer dan 5% toe. Dit blijkt uit nader onderzoek van de microdata vooral te komen door de hoge WOZ-waarde per vierkante meter voor dit type ouderenwoning. Serviceflats kennen daarentegen de laagste WOZ-waarde per vierkante meter. Vooral in Variant 6, waarin de WOZ-waarde voor 75% meetelt in de bepaling van de huurpunten, resulteert dit in een daling van de maximale huurprijs met meer dan 5%.

### 3.4.5 Huurders bij studentenhuisvesters

Een andere kwetsbare doelgroep onder de huurders zijn de studenten. Omdat zij doorgaans in studentenwoningen verblijven die relatief klein zijn en ook nog eens een relatief lage WOZ-waarde hebben, zou de opname van de WOZ-waarde in het puntenstelsel tot een daling van de maximale huur kunnen leiden. Van vijf studentenhuisvesters is gedetailleerde informatie met betrekking tot de opbouw van de huurpunten ontvangen: DUWO, SSH Nijmegen, SSH, Vestide en Vestia Rotterdam.

In het huidige puntenstelsel bedraagt de maximale huur gemiddeld over alle studentenhuisvesters[5] € 510 (Tabel 3.16). Dit is ruim lager dan het nationale gemiddelde binnen de gereguleerde corporatiesector. Ook voor de individuele studentenhuisvesters geldt een lager gemiddelde ten opzichte van de totale gereguleerde corporatiesector, hoewel er nog onderling aanzienlijke verschillen aanwezig zijn in de hoogte van de maximale huur.

In vier van de zes varianten neemt de maximale huur voor de studentenhuisvesters als geheel toe. De maximale huur verandert in Variant 2 met minder dan 2,5% en neemt in Variant 3 met meer dan 2,5% af. In Variant 4 neemt de maximale huur voor bijna alle individuele studentenhuisvesters met meer dan 5% toe. In principe geldt voor de meeste studentenhuisvesters dat de maximale huur in bijna alle varianten toeneemt. Twee individuele studentenhuisvesters vormen in Variant 2 en 3 hier een uitzondering op. De reden dat in deze gevallen de maximale huur daalt, is het verlies van de schaarstepunten die voor beide studentenhuisvesters gemiddeld rond de 20 liggen. Dit verlies wordt in Variant 2 en 3 kennelijk onvoldoende gecompenseerd met de inbreng van de WOZ-waarde per vierkante meter.

**Tabel 3.16 De maximale huur over alle studentenhuisvesters[5] in de gereguleerde corporatiesector volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten (bron: microbestanden corporaties)**

| | | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nederland** | € | 660 | | | | | | |
| **Totaal studentenhuisvesters** | € | 510 | + | | - | + + | + | + |

\+ + = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant

\+ = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant

\- = meer dan - 2,5% ten opzichte van Basisvariant

\- - = meer dan - 5% ten opzichte van Basisvariant

Over het geheel genomen neemt de maximale huur voor de studentenhuisvesters in de meeste varianten toe. Om na te gaan of dit ook geldt voor alle delen van de gezamenlijke voorraad zijn alle woningen van de studentenhuisvesters verdeeld over WOZ-waardeklassen. In Tabel 3.17 zijn de effecten per variant voor de WOZ-waardeklassen in beeld gebracht.

Opmerkelijk is dat in alle varianten de maximale huur voor woningen met een WOZ-waarde tot € 25.000 consequent met meer dan 5% afneemt. Voor de woningen tussen € 25.000 en € 40.000 daalt de maximale huur eveneens in alle varianten met minimaal 2,5% en soms ook met meer dan 5%. Deze bevindingen gelden zelfs in Variant 4, ondanks dat in deze variant de maximale huur met meer dan 5% toeneemt. Kennelijk zijn de woningen van studentenhuisvesters met de laagste WOZ-waarden niet alleen absoluut, maar ook relatief heel goedkoop. Door een zeer lage WOZ-waarde per vierkante meter wordt aan woningen met een WOZ-waarde tot € 40.000 te weinig huurpunten toegekend om het verlies van de huurpunten van de huidige WWS-onderdelen voldoende te compenseren.

[5] Om de privacy van de individuele verhuurders te borgen is de tabel beperkt tot het totaal over alle studentenhuisvesters.

**Tabel 3.17 De maximale huur over alle studentenhuisvesters per WOZ-waardeklasse in de gereguleerde corporatiesector volgens de Basisvariant en de relatieve afwijkingen ten opzichte van de Basis- in de overige varianten (bron: microbestand corporaties)**

| | | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Totaal studentenhuisvesters** | € | 510 | + | | - | + + | + | + |
| **tot € 6.000** | € | 290 | - - | - - | - - | - - | - - | - - |
| **€ 6.000 - € 25.000** | € | 410 | - - | - - | - - | - - | - - | - - |
| **€ 25.000 - € 40.000** | € | 380 | - | - - | - | - | - | - - |
| **€ 40.000 - € 75.000** | € | 390 | | + | | + + | + + | - - |
| **€ 75.000 - € 150.000** | € | 520 | + | | - | + + | + | |
| **€ 150.000 - € 225.000** | € | 620 | + | | - | + + | + | + + |
| **vanaf € 225.000** | € | 760 | + + | | - | + | | + + |

\+ + = meer dan 5% ten opzichte van Basisvariant

\+ = meer dan 2,5% ten opzichte van Basisvariant

\- = meer dan -2,5% ten opzichte van Basisvariant

\- - = meer dan -5% ten opzichte van Basisvariant

# 4 Samenvatting en conclusies

## 4.1 Samenvatting

### Meer marktwerking met de WOZ-waarde

Om de stagnerende woningmarkt weer in beweging te krijgen heeft het kabinet op het terrein van huren en kopen een aantal maatregelen genomen. Een van de maatregelen om de marktwerking in de huursector te bevorderen betreft het moderniseren en vereenvoudigen van het huidige woningwaarderingsstelsel (WWS) voor gereguleerde huurwoningen.

Vanuit dat oogpunt zijn in dit rapport zes varianten op het huidige WWS uitgewerkt, waarbij diverse onderdelen uit het huidige puntenstelsel vervangen zijn door de WOZ-waarde. Het betreft de onderdelen die een minder marktconforme waardering van de huurwoning opleveren dan de WOZ-waarde. Deze betreffen de woonomgeving, schaarstegebieden, de woonvorm en het woonoppervlak. Tijdens de effectberekeningen zijn de randvoorwaarden uit het Woonakkoord van 13 februari 2013 gehanteerd: de verdiencapaciteit van verhuurders op macroniveau gehandhaafd moet blijven en de varianten mogen niet leiden tot grote schokeffecten.

### WoON 2012 en microbestanden als bronnen voor de analyses

De effectberekeningen zijn uitgevoerd met het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2012. In dit onderzoek is zowel de corporatie- als de particuliere huursector opgenomen, waarmee een totaalbeeld van de gehele huursector gegeven wordt. Het WoON bevat echter onvoldoende waarnemingen voor betrouwbare detailanalyses op specifieke doelgroepen en bevat voor alle huurwoningen enkel de huurpunten zonder de achterliggende huurpuntenopbouw. Om die reden is een aantal onderdelen van het WWS in het WoON geschat.

Voor de detailanalyses is gebruik gemaakt van de microbestanden die individuele corporaties en de IVBN beschikbaar hebben gesteld. De hoeveelheid waarnemingen in combinatie met de opbouw van de huurpunten maakt deze mogelijk. Echter, niet alle corporaties hebben informatie aangeleverd waardoor het microbestand voor de corporatiesector niet helemaal representatief is. Daarnaast is vanuit de particuliere verhuurders enkel microdata van de IVBN-leden ter beschikking gesteld. Aanvullende informatie van andere particuliere verhuurders ontbreekt, waarmee ook voor de particuliere huursector als geheel geen representatief microbestand beschikbaar is.

Mede door verschillen in peildatum, wijze van dataverzameling en representativiteit hoeven de gegevens van het WoON 2012 en van de microbestanden niet tot cijfermatig gelijke uitkomsten te leiden. Desondanks laten beide bestanden wel hetzelfde beeld van de effecten van de WWS-varianten zien.

## De varianten

De effecten van de volgende zes varianten voor een alternatief op het WWS zijn verkend:

- Variant 1: opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving;
- Variant 2: opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving en schaarstepunten;
- Variant 3: eerst laten vervallen van de schaarstepunten, daarna opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving;
- Variant 4: opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving, de schaarstepunten en de woonvorm;
- Variant 5: eerst laten vervallen van de schaarstepunten, daarna opname van de individuele WOZ-waarde per vierkante meter ter vervanging van de punten voor de woonomgeving en de woonvorm;
- Variant 6: opname van de individuele WOZ-waarde ter vervanging van de punten voor de woonomgeving, de schaarstepunten, de woonvorm en oppervlakte (zowel binnen- als buiten-).

Naarmate meer onderdelen uit het huidige puntenstelsel vervangen worden, neemt de invloed van de WOZ-waarde in de varianten ook steeds toe. In Variant 1 wordt iets meer dan 10% van de punten bepaald op grond van de WOZ-waarde. In Variant 6 neemt het aandeel van de WOZ-waarde toe tot meer dan 75%. Mede daarom leidt Variant 6 tot de meeste verschuivingen. Het is vooral in de zeer stedelijke gebieden waar de maximale huur in deze variant met meer dan 5% toeneemt. Dit gaat vooral ten koste van de maximale huur in de niet-stedelijke gebieden.

De verschuivingen zijn in de andere varianten minder groot. De maximale huur voor de kleinere woningen neemt in alle varianten met meer dan 5% toe. Ondanks een klein woonoppervlak dat een dergelijk woning te bieden heeft, is de WOZ-waarde relatief veel hoger dan gemiddeld.

Mede door de sterke gelijkenis is er op hoofdlijnen nauwelijks verschil tussen Variant 2 en 3 en tussen Variant 4 en 5. In Variant 4 en 5 bedragen de veranderingen op geografisch niveau niet meer dan 2,5%. Omdat ook de woonvorm in deze varianten vervangen is door de WOZ-waarde, zijn er wel verschuivingen op dat niveau. De maximale huur neemt in Variant 4 en 5 voor alle eengezinsvormen met meer dan 2,5% af.

## Doelgroepen

Voor de zes varianten is ook gekeken naar de effecten voor specifieke doelgroepen op de huurmarkt, te weten: de huurders in de vier grootste gemeenten, huurders in krimpgebieden, huurders van zorgwoningen en huurders bij studentenhuisvesters.

De maximale huur in Rotterdam en Den Haag neemt over het algemeen in de meeste varianten toe. In Amsterdam en Utrecht is het beeld anders. Met name in Utrecht neemt de maximale huur over het algemeen met meer dan 5% af. Dit heeft te maken met het verlies van de schaarstepunten, die in Utrecht relatief hoog zijn en in de varianten onvoldoende gecompenseerd worden door de WOZ-waarde. In Amsterdam, die eveneens tot een schaarstegebied behoort, neemt de maximale huur in Variant 2 en 3 met meer dan 2,5% af. In de overige varianten neem de maximale huur toe vanwege de relatief hoge WOZ-waarde in Amsterdam.

Voor de meeste krimpgebieden geldt een afname van de maximale huur van meer dan 2,5%, met uitzondering van Variant 2 en 3. In Variant 1 en 4 neemt de maximale huur over het totaal van alle krimpgebieden met meer dan 2,5% af en in Variant 6 met meer dan 5%.
Driekwart van de ouderenwoning betreft een seniorenwoning. In geen van de zes varianten stijgt of daalt de maximale huur voor dit specifieke ouderenwoningtype met meer dan 2,5%. Voor de overige woningtypen neemt de maximale huur in Variant 4 wel met minstens 2,5% toe; voor zorgwoningen met meer dan 5%. Dit gebeurt ook in Variant 5 en 6.
Met uitzondering van Variant 2 en 3 stijgt de maximale huur over alle studentenhuisvesters met meer dan 2,5%. In Variant 4 geldt voor bijna alle studentenhuisvesters een stijging van meer dan 5%. Er is echter wel een groot onderscheid tussen de studentenwoning met een WOZ-waarde onder en boven de € 40.000. Voor de woningen onder deze grens neemt de maximale huur in alle varianten met meer dan 2,5% af. Als alleen gekeken wordt naar de woningen met een WOZ-waarde tot € 25.000, dan neemt de maximale huur met meer dan 5% af.

## 4.2 Conclusies

De analyses laten zien, dat naar mate het aandeel van de WOZ-waarde in de puntenbepaling toeneemt, meer effecten zullen optreden. Deze effecten hebben met name betrekking op de maximale huur. In hoeverre die aanvaardbaar zijn is een beleidskeuze. Aandachtspunt hierbij is, dat de getoonde effecten het gevolg zijn van een lineair verband tussen WOZ-waarde en de toe te kennen punten daarvoor. Een puntentoekenning op basis van WOZ-waardeklassen zal echter andere effecten laten zien, en vergt een nadere analyse.

# Bijlage 1: Benadering WWS-onderdelen in het WoON 2012

Achtereenvolgens wordt voor de WWS-onderdelen omgeving, schaarstegebied, woonvorm en oppervlakte uitleg gegeven hoe de punten hiervoor in het WoON bepaald zijn.

## Omgeving

Op basis van de huurpunten voor de woonomgeving zou de kwaliteit van de woonomgeving tot uitdrukking moeten komen. Deze worden in het WWS gewoonlijk bepaald aan de hand van het niveau van de stedelijke voorzieningen, de aanwezigheid van groen, bereikbaarheid, openbaar gebruiksgroen, openbaar parkeren, speelgelegenheden voor kinderen kind (jong en oud), haltes openbaar vervoer, basisscholen en winkelvoorzieningen. In het WWS kunnen maximaal 25 punten voor de omgeving[6] verkregen worden.

In het WoON kunnen deze punten niet eenvoudig berekend worden. Daarom is gekozen voor een benadering op basis van wel beschikbare informatie. Voor elk van de tien voorzieningen die in het WWS genoemd worden is in het WoON 2012 gezocht naar een variabele die deze op een of ander manier representeert. Deze blijken variabelen te zijn die middels een vijfpuntsschaal de tevredenheid over het niveau van het type voorziening aangeven. Gekeken is naar de waardering voor de variabelen WINKELS (x2), GROEN (x2), HALTES (x2), PARKEER, SPEELGEL, JONGEREN en SCHOLEN. De waarderingen op deze variabelen zijn omgezet in een cijfer tussen 0 en 10 en vervolgens bij elkaar opgeteld om tot een totaalscore te komen. Deze totaalscore kent een minimum van 0 en een maximum van 100, zodat de totaalscore ook als een percentage geïnterpreteerd kan worden.

Via de huurprijscheck van de Huurcommissie[7] is te bepalen dat huurwoningen in dorpen maximaal 12 omgevingspunten kunnen krijgen, in middelgrote steden maximaal 15 punten en in de grote steden maximaal 17 punten. Dit sluit aan bij informatie op de website van de Woonbond[8] Gegeven de gemeentegrootte (variabele GGK8) is het eerder berekende percentage toegepast op het maximaal te behalen punten voor de omgeving.

Een van de weinige bronnen over de werkelijke hoogte van de omgevingspunten betreft het rapport “Het huurprijsplafond en de WOZ-waarde”[9] van RIGO (november 2003). Hierin wordt vermeld dat het

[6] In het WWS kunnen ook (maximaal 40) minpunten voor de omgeving worden toegekend aan de woning. Dit is afhankelijk van de mate van geluidsoverlast, bodemverontreiniging, nabijheid van hinderlijke bedrijven en de onderhoudssituatie in de omgeving. Het WoON biedt te weinig aanknopingspunten om de minpunten te benaderen. Daarnaast hebben minpunten gemiddeld genomen nauwelijks effect op het huurpuntentotaal, zoals blijkt uit het rapport “Het huurprijsplafond en de WOZ-waarde” van RIGO (november 2003).

[7] http://huurprijscheck.huurcommissie.nl/

[8] Zie http://www.woonbond.nl/puntentelling/perjuli2013/info/woonomgeving.php.

[9] Het rapport betreft een verslaglegging van de mogelijkheden om de maximale huurprijzen geheel of gedeeltelijk te baseren op de WOZ-waarde en welke consequenties een dergelijk systeem met zich meebrengt. Het onderzoek is in opdracht van het toenmalige ministerie van VROM uitgevoerd door RIGO Research en Advies. Tijdens dit onderzoek is gebruik gemaakt van de huurpuntenopbouw van ruim 1 miljoen corporatiewoningen (peildatum 1-1-2002) en ruim 80.000 woningen van institutionele beleggers (peildatum 1-1-2003).

gemiddelde aantal huurpunten voor de omgeving voor corporatiewoningen op 15 uitkomt en in de particuliere sector op 19. Onder de aanname dat de bijdrage van de omgevingspunten bijna tien jaar later van dezelfde orde grootte blijft, zijn de berekende scores geschaald, zodat nationaal voor beide huursectoren dezelfde gemiddelden voor omgevingspunten behaald worden.

## Schaarstegebieden

De punten die toegekend kunnen worden aan woningen in schaarstegebieden zijn eind 2011 onder bewind van minister Donner aan het WWS toegevoegd. Schaarstegebieden zijn regio's waar grote vraag is naar woningen, maar waar relatief weinig woningen beschikbaar komen. Huurwoningen in gemeenten die tot deze regio's behoren, krijgen maximaal 25 huurpunten extra.
De huurpunten voor schaarstegebieden kunnen in het WoON relatief eenvoudig benaderd worden met behulp van de variabelen SCHAARST, OPPTBIN en WAARWONC. Woningen buiten de schaarstegebieden krijgen 0 punten op dit onderdeel. Eenmaal gelegen in een schaarstegebied krijgt een woning tot en met een WOZ-waarde van € 2.900 per vierkante meter 15 punten. Een woning met een hogere WOZ-waarde per vierkante meter krijgt 25 extra punten. De individuele WOZ-waarde per vierkante meter wordt in het WoON bepaald op basis van de verhouding tussen WAARWONC en OPPTBIN.

## Woonvorm

De woonvorm van de woning betreft een fysiek kenmerk dat direct betrekking heeft op de woning. De range van punten ligt tussen 17 en 1. De eengezinswoningen worden duidelijk beter gewaardeerd (tussen 12 en 17 punten), terwijl meergezinswoningen maximaal 7 punten op dit onderdeel kan krijgen.
De huurpunten voor de woonvorm zijn gebaseerd op de variabelen HUISTYP, EXTTOE, HFDWVERT, APPTYP, LIFT en AANTEIG. De extra punten voor duplexwoningen (1 of 4 huurpunten) kunnen wegens gebrek aan informatie niet worden berekend.

## Oppervlakte

De oppervlakte van de woning betreft een ander fysieke kenmerk dat direct betrekking heeft op de woning. Voor de binnenoppervlakte wordt in het WWS een punt per vierkante meter toegekend, waarmee dit onderdeel eigenlijk als het meest bepalend voor het huurpuntentotaal gezien mag worden. Ook voor de buitenruimte kan een woning (maximaal 17) huurpunten verdienen.
Voor punten op basis van de binnenoppervlakte (zowel vertrekken als overige ruimten) is gebruik gemaakt van de variabele OPPTBIN. Volgens het WoON bedraagt de gemiddelde oppervlakte in het huursegment 79 vierkante meter in de corporatiesector en 93 vierkante meter in de particuliere sector. Bij rechtstreekse toekenning van een punt per vierkante meter zou de waardering voor de binnenoppervlakte flink hoger liggen, dan in het rapport van RIGO dat gebaseerd op directe data van de verhuurders. Daarom is er voor gekozen om de binnenoppervlakte te maximeren, opdat het gemiddelde aantal punten voor de binnenoppervlakte niet al te veel afwijkt van het RIGO-rapport.

Een woning kan voor de buitenruimte op een aantal aspecten huurpunten krijgen:

- Punten voor de oppervlakte van de buitenruimte en de aanwezigheid van een carport zijn benaderd met de variabelen OPPBUI1, OPPBUI2 en GARCARP;
- Punten voor de aanwezigheid van de gemeenschappelijke buitenruimte zijn wegens gebrek aan voldoende informatie achterwege gelaten;
- Strafpunten worden toegekend als een buitenruimte volledig ontbreekt. Om dit vast stellen in het WoON is gekeken naar de variabelen TUIN5 en BALKON1.
- In het stelsel is het aantal punten voor de buitenruimte gelimiteerd tot 15 of 17 punten, afhankelijk van de aanwezigheid van een carport. Deze restrictie is ook toegepast op het WoON.

# Bijlage 2: Bewerkingen op het WoON 2012 en de microdata

## Bewerkingen op het WoON 2012

Ten behoeve van de doorrekeningen zijn de volgende bewerkingen uitgevoerd op het WoON 2012:

- De WOZ-waarde in het WoON is met peildatum 1-1-2011. Deze is op basis van gegevens via Statline gecorrigeerd per provincie en woningtype naar peildatum 1-1-2012. Deze gecorrigeerde variabele wordt WAARWONC genoemd en in de berekeningen als de WOZ-waarde gebruikt;
- De huidige huurbedragen in het WoON (BHUURII) zijn van peildatum1-1-2012 en worden als zodanig gebruikt in de berekeningen. De liberalisatiegrens is per 1-1-2012 vastgelegd op € 664,66. Woningen met een huur onder of gelijk aan deze grens worden tot de gereguleerde voorraad gerekend;
- De maximale huurprijzen zijn gebaseerd op de huurprijzentabel per 1 juli 2011. Conform deze tabel ligt de maximale huur vanaf 143 punten (€ 668,64) boven de liberalisatiegrens. Woningen vanaf 143 huurpunten worden als potentieel te liberaliseren beschouwd;
- Gereguleerde woningen met een verhouding van 10% of minder tussen feitelijke en maximale huur vallen buiten de analyses. De zogenaamde ‘rekenvoorraad’ betreft de gereguleerde huurvoorraad met een verhouding boven de 10%;
- Woningen die tot uitschieters gerekend worden met betrekking tot de oppervlakte en de WOZ-waarde per vierkante meter zijn buiten de analyseset gehouden. Dit betreft voor beide variabelen de bovenste en onderste percentiel;
- De doelvariabele is de verhouding binnen de rekenvoorraad tussen het nationale gemiddelde van de feitelijke huur en het nationale gemiddelde van de maximale huur. Vanwege de macro benadering komt deze op hetzelfde neer als de verhouding tussen de feitelijke huursom en de maximale huursom. Bij de vaststelling van de waardering van de WOZ-elementen blijft deze verhouding in alle varianten nationaal min of meer onveranderd (met uitzondering van Variant 8). Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de eisen die enerzijds door de minister en anderzijds door de Woonbond en Aedes gesteld zijn. De eisen hebben betrekking op handhaving van de verdiencapaciteit respectievelijk het mijden van een algehele ophoging van de maximale huren ter bescherming van de bewoners.

## Bewerkingen op de microdata van corporaties en IVBN

Voor de effectberekeningen op de microbestanden van de corporaties en de IVBN zijn in eerste instantie dezelfde bewerkingen uitgevoerd:

- Als peildatum voor de WOZ-waarde is 1-1-2012 gehanteerd. Bij melding van een afwijkend peiljaar is met hulp van Statline een correctiefactor bepaald om de WOZ-waarde naar de gewenste peildatum over te zetten. Bij niet-vermelding van een (afwijkend) peiljaar is aangenomen dat de WOZ-waarde betrekking heeft op de waarde per 1-1-2012.

- Als peildatum voor de kale huurbedragen is eveneens uitgegaan van 1-1-2012. Aangezien aan de corporaties niet gevraagd is om een expliciete peildatum voor de huren aan te geven, is aangenomen dat alle huren betrekking hebben op de eerste helft van 2013 omdat vanaf mei dit jaar de gegevens aangeleverd zijn. Daarom zijn alle huren gecorrigeerd met de reciproque van 2,3% – de algemene huurverhoging tussen 2012 en 2013.
- De liberalisatiegrens is per 1-1-2012 vastgelegd op € 664,66. Woningen afkomstig van een corporatie met een huur onder of gelijk aan deze grens worden tot de gereguleerde voorraad gerekend. De vanuit de IVBN aangeleverde woningen hebben per definitie betrekking op de gereguleerde voorraad. Een deel van deze gereguleerde huurvoorraad heeft een huur boven de liberalisatiegrens;
- De maximale huurprijzen zijn gebaseerd op de huurprijzentabel per 1 juli 2011. Conform deze tabel ligt de maximale huur vanaf 143 punten (€ 668,64) boven de liberalisatiegrens. Woningen vanaf 143 huurpunten of met een maximale huur boven op € 664,66 worden als potentieel te liberaliseren beschouwd;
- Woningen die tot uitschieters gerekend worden met betrekking tot de oppervlakte en de WOZ-waarde per vierkante meter zijn buiten de analyseset gehouden. Dit betreft voor beide variabelen de grenzen die corresponderen met de bovenste en onderste percentiel, zoals vastgesteld in het WoON;
- Schaarstepunten zijn ten behoeve van de berekeningen volledig geëffectueerd.

De brief namens BZK en Aedes was voorzien van een bijlage met daarin een overzicht van de gewenste noodzakelijke informatie. Veel corporaties bleken echter niet in staat om de informatie in de gevraagde vorm aan te leveren. Als gevolg van de grote diversiteit in de toegezonden bestanden, vergde het stroomlijnen van de bestanden veel tijd. De inspanningen hebben uiteindelijk geresulteerd in een database met ruim 1,6 miljoen records.
Echter niet alle records in de database bleken geschikt voor analyse. Een deel van de corporaties had ook informatie over parkeerplaatsen, garages, winkelruimtes, etc. in de bestanden opgenomen. Aangezien de analyse zich beperkt tot woningen dienen deze te worden uitgesloten. Daarnaast is het voor de effectberekeningen noodzakelijk dat een aantal gegevens in ieder geval aanwezig moet zijn, zoals de punten voor mogelijk te vervangen WWS-onderdelen in de varianten, de oppervlakte en de WOZ-waarde. Kortom, naast het stroomlijnen van de individuele bestanden om tot een totaalbestand te komen, is ook veel tijd besteed aan de samenstelling van de rekenvoorraad.

Om de zes varianten en de Basisvariant te kunnen berekenen zijn de volgende filters op de adressen en de gegevens van de verhuureenheden in het microbestand toegepast:

- Per adres moet het totaal aantal huurpunten bekend zijn evenals de deelpunten voor de woonomgeving, de schaarstegebieden en de woonvorm. Daarnaast wordt 40 punten als ondergrens voor het puntentotaal aangehouden en wordt ook gecontroleerd op het mogelijke interval waar de punten per onderdeel binnen dienen te vallen;
- Omdat in alle varianten de WOZ per vierkante meter wordt ingebracht is het noodzakelijk dat de WOZ-waarde en de punten voor de oppervlakte (zowel voor vertrekken als voor overige ruimten) bekend zijn;
- Indien voor een verhuureenheid in de microdata de postcode of de gemeente ontbreekt, kan hiervoor niet bepaald worden of deze in een schaarstegebied gelegen is. Dit is voor de varianten 3.2, 5.0 en 5.2 een cruciaal gegeven;

- Om de huurruimte en de verhouding tussen feitelijke en maximale huur te berekenen in de verschillende varianten is het noodzakelijk dat de kale of netto huur bekend is. Als deze ontbreekt wordt de bruto huur als substituut genomen. De huur mag overigens niet lager zijn dan € 91,73. Deze grenswaarde komt overeen met 50% van de maximale huur in het geval een woning 40 huurpunten heeft;
- Gereguleerde woningen met een verhouding van 10% of minder tussen feitelijke en maximale huur vallen buiten de analyses. De zogenaamde 'rekenvoorraad' betreft de gereguleerde huurvoorraad met een verhouding boven de 10%;
- Tot slot blijkt dat het strikt hanteren van consistentie tussen het geregistreerde puntentotaal en de samenstellende onderdelen (met tolerantie van maximale afwijking van 5 punten) er toe leidt dat de rekenvoorraad slinkt tot een omvang van net iets groter dan de helft van de oorspronkelijke database. Omdat onder dit criterium de uitval te groot is, wordt dit versoepeld toegepast.
  Voor de woningen waar het puntentotaal exact te reproduceren is, is gekeken naar het aandeel van de onderdelen omgeving, schaarste en woonvorm op het totaal. Aangezien voor het onderdeel schaarstegebieden 0, 15 of 25 punten kunnen worden verkregen is voor elk van deze 'categorieën' gekeken hoe groot het gemiddelde aandeel en de bijbehorende standaard deviatie zijn. Gegeven de 'schaarstecategorie' zijn woningen met een aandeel dat meer dan 2,5 keer de standaard deviatie afwijkt van het gemiddelde als uitschieter bestempeld, en als zodanig buiten de rekenvoorraad gelaten.

Van de oorspronkelijk ruim 1,6 miljoen records blijven na toepassing van bovenstaande filters ruim 1,3 miljoen gehandhaafd in de rekenvoorraad, waarvan 45.000 afkomstig van IVBN-leden. Binnen de rekenvoorraad is het gereguleerde deel iets minder van 1,2 miljoen records. Hiermee zijn de analyses voortgezet.

## Samenstellen weegfactor microdata

Voor de corporatiesector en het woningbezit van de IVBN is een eigen weegfactor berekend. Voor de corporatiesector is eerst met hulp van BBSH 2011 (en BBSH 2010 voor Vestia) de omvang van de totale en de gereguleerde huurvoorraad bepaald op vier gebiedsniveaus, te weten de gemeentegrootte, de provincie, de WBA-gebieden en de stedelijkheidsgraad. Deze gecombineerde informatie resulteert in acht weegranden, die vervolgens in het weegschema opgenomen zijn. Als negende rand is daar de kale huur in vier prijsklassen[10] aan toegevoegd.
Naar eigen inschatting van de IVBN telt de totale gereguleerde huurvoorraad onder haar leden circa 56.000 woningen. Daarnaast is er volgens de IVBN geen reden om aan te nemen dat de 52.000 geleverde woningen een selectief deel van de populatievoorraad vormen. Dit gegeven, is de initiële verdeling ten aanzien van de vier gebiedsniveaus onder de 52.000 aangeleverde woningen voor 'waar' aangenomen en als weegrand toegepast op de 45.000 woningen die in de rekenvoorraad tot het bezit van de IVBN-gerekend worden. Als vijfde weegrand is daar nog de verdeling naar vier prijsklassen aan toegevoegd.

[10] De klassengrenzen zijn gebaseerd op de kwaliteitskortingsgrens (€ 366,37), de aftoppingsgrens (€ 561,98) en de liberalisatiegrens (€ 664,66) per 1-1-2012.

Beide weegfactoren zijn bovendien voorzien van een ophoogfactor, zodanig dat de gewogen corporatievoorraad optelt tot 2,26 miljoen huurwoningen (waarvan ruim 60 duizend woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens) en de gewogen gereguleerde huurvoorraad van de IVBN-leden gezamenlijk optelt tot 56.000.

# Bijlage 3: Lijst van gemeenten in krimp- of anticipeerregio's

**Tabel B3.1 Lijst van gemeenten per krimpgebied**

| | |
|---|---|
| **Oost-Groningen** | Bellingwedde |
| | Stadskanaal |
| | Veendam |
| | Vlagtwedde |
| | Pekela |
| | Oldambt |
| | Menterwolde |
| **Zeeuws Vlaanderen** | Hulst |
| | Terneuzen |
| | Sluis |
| **Maastricht Mergelland** | Maastricht |
| | Meerssen |
| | Vaals |
| | Valkenburg aan de Geul |
| | Gulpen-Wittem |
| | Eijsden-Margraten |
| **De Marne** | De Marne |
| **Eemsdelta** | Appingedam |
| | Delfzijl |
| | Loppersum |
| | Eemsmond |
| **Parkstad Limburg** | Onderbanken |
| | Landgraaf |
| | Brunssum |
| | Heerlen |
| | Kerkrade |
| | Nuth |
| | Simpelveld |
| | Voerendaal |
| **Westelijk Mijnstreek** | Beek |
| | Schinnen |
| | Stein |
| | Sittard-Geleen |

**Tabel B3.2 Lijst van gemeenten in anticipeerregio's**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Anticipeerregio's** | Dongeradeel | Brielle | Baarle-Nassau | Schouwen-Duiveland |
| | Achtkarspelen | Dirksland | Bergen op Zoom | Aa en Hunze |
| | het Bildt | Goedereede | Breda | Borger-Odoorn |
| | Franekeradeel | Gorinchem | Etten-Leur | Twenterand |
| | Harlingen | Hardinxveld-Giessend | Geertruidenberg | Moerdijk |
| | Ferwerderadiel | Hellevoetsluis | Oosterhout | Echt-Susteren |
| | Leeuwarderadeel | Leerdam | Rucphen | Drimmelen |
| | Coevorden | Middelharnis | Steenbergen | Alphen-Chaam |
| | Emmen | Bernisse | Werkendam | Hof van Twente |
| | Littenseradiel | Nieuwkoop | Woensdrecht | Rijssen-Holten |
| | Almelo | Nieuw-Lekkerland | Woudrichem | Dinkelland |
| | Borne | Oostflakkee | Zundert | Berkelland |
| | Enschede | Oud-Beijerland | Beesel | Bronckhorst |
| | Haaksbergen | Binnenmaas | Bergen (L.) | Dantumadiel |
| | Hellendoorn | Korendijk | Gennep | Peel en Maas |
| | Hengelo | Schoonhoven | Mook en Middelaar | Menameradiel |
| | Losser | Cromstrijen | Nederweert | Hollands Kroon |
| | Oldenzaal | Spijkenisse | Roermond | Montferland |
| | Tubbergen | Westvoorne | Venlo | Kollumerland en Nieuwkruisland |
| | Wierden | Strijen | Venray | |
| | Aalten | Vlist | Weert | |
| | Doetinchem | Nederlek | Horst aan de Maas | |
| | Winterswijk | Ouderkerk | Oude IJsselstreek | |
| | Harenkarspel | Giessenlanden | Oost Gelre | |
| | Den Helder | Graafstroom | Leudal | |
| | Schagen | Liesveld | Maasgouw | |
| | Texel | Zederik | Halderberge | |
| | Zijpe | Tholen | Roerdalen | |
| | Alphen aan den Rijn | Tytsjerksteradiel | Rijnwoude | |
| | Bergambacht | Aalburg | Roosendaal | |

# Bijlage 4: Aanvullende tabellen WoON 2012

Wijzigingen in het WWS werken op verschillende manieren door. Om de gevolgen van alle doorgerekende varianten in beeld te brengen worden de uitkomsten op een zestal thema's gepresenteerd. De thema's zijn sterk gecorreleerd, maar belichten de uitkomsten telkens net vanuit een ander perspectief. Daarnaast is de voorraad naar diverse kenmerken uitgesplitst om ook de gevolgen voor de deelvoorraden in beeld te brengen. Hieronder volgt een overzicht van de thema's en de kenmerken.

Thema's:

- Verhouding feitelijk en maximale huur
- Huurpunten
- Maximale huur
- Potentieel te liberaliseren
- Huurruimte
- Mutatie aandeel woningen met feitelijke huur boven maximale huur

Uitgesplitst naar:

- Gemeentegrootte
- Provincie
- Woningbouwafspraak gebieden
- Stedelijkheid
- Soort woning
- Bouwperiode

Alle aanvullende tabellen gebaseerd op het WoON 2012 zijn in deze bijlage opgenomen. De resultaten hebben betrekking op de gereguleerde huurvoorraad en worden voor de corporatie- en de particuliere sector afzonderlijk gepresenteerd. Als uitzondering hierop gelden de tabellen met betrekking tot het thema 'Potentieel te liberaliseren', omdat in dat geval ook de terugval van de vrije sector naar de reguliere voorraad meegenomen dient te worden. Specifiek voor dit thema zijn daarom de tabellen gebaseerd op gehele huurvoorraad, zodat het saldo-effect (plus nieuw potentieel minus verloren potentieel) ten opzichte van de Basisvariant zichtbaar gemaakt kan worden.

Bij Variant 3 en 5 is gerekend met een prijs per punt die met 5,19% is opgehoogd. Vanwege de vergelijkbaarheid is dit bij de tabellen die punten weergeven toegepast op het puntenaantal.

Verschillen van meer dan 5% of 5 procentpunt ten opzichte van de Basisvariant zijn groen (+5%) of oranje (-5%) gemarkeerd.

Tot slot worden resultaten die gebaseerd zijn op minder dan 100 waarnemingen niet gepresenteerd in verband met de statistische betrouwbaarheid. Dit heeft er onder meer toe geleid dat voor de particuliere sector geen gegevens op provinciaal en WBA-niveau opgenomen zijn, omdat voor de helft van de gebieden geen uitkomsten gepresenteerd kunnen worden. Om dezelfde reden ontbreken ook de uitkomsten voor de regionale uitsplitsingen met betrekking tot de mutaties in het aandeel woningen met een feitelijke huur boven maximaal toegestaan en voor de particuliere sector in de gemeente Utrecht.

**Tabel B4.1 Verhouding feitelijke en maximale huur in de gereguleerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5 procentpunt zijn gemarkeerd)**

**I) gemeentegrootte**

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| minder dan 20.000 | 66% | 64% | 63% | 63% | 65% | 65% | 69% |
| 20.000 tot 50.000 | 67% | 67% | 67% | 66% | 68% | 68% | 71% |
| meer dan 50.000 | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 74% |
| G4 | 75% | 75% | 77% | 78% | 74% | 75% | 77% |
| G27 | 71% | 72% | 71% | 71% | 72% | 72% | 78% |
| Totaal | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 74% |

**II) provincie**

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Groningen | 70% | 71% | 68% | 67% | 69% | 68% | 81% |
| Friesland | 65% | 67% | 64% | 63% | 67% | 66% | 82% |
| Drenthe | 66% | 68% | 65% | 64% | 67% | 66% | 79% |
| Overijssel | 68% | 69% | 66% | 65% | 67% | 67% | 75% |
| Flevoland | 71% | 74% | 71% | 70% | 73% | 72% | 85% |
| Gelderland | 67% | 67% | 67% | 67% | 68% | 68% | 70% |
| Utrecht | 67% | 66% | 72% | 72% | 71% | 71% | 69% |
| Noord-Holland | 71% | 69% | 74% | 75% | 72% | 73% | 68% |
| Zuid-Holland | 76% | 77% | 74% | 74% | 74% | 74% | 79% |
| Zeeland | 69% | 70% | 67% | 66% | 69% | 68% | 82% |
| Noord-Brabant | 67% | 67% | 68% | 68% | 69% | 69% | 69% |
| Limburg | 71% | 72% | 69% | 69% | 70% | 70% | 82% |
| Totaal | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 74% |

**III) WBA-regio**

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Groningen-Assen | 69% | 70% | 67% | 67% | 67% | 67% | 76% |
| Friesland | - | - | - | - | - | - | - |
| Drenthe | - | - | - | - | - | - | - |
| Twente | 66% | 68% | 65% | 64% | 66% | 66% | 77% |
| Zwolle-Kampen | 72% | 73% | 69% | 69% | 69% | 69% | 71% |
| Stadsregio Arnhem Nijmegen | 70% | 71% | 67% | 67% | 68% | 68% | 71% |
| Stedendriehoek | 67% | 67% | 67% | 67% | 68% | 68% | 70% |
| BRU | 67% | 66% | 72% | 72% | 70% | 71% | 68% |
| Sg Amersfoort | 67% | 66% | 72% | 73% | 72% | 72% | 69% |
| Stadsregio Amsterdam | 72% | 69% | 75% | 77% | 72% | 73% | 66% |
| Noord-Holland minus ROA | 71% | 70% | 74% | 75% | 74% | 74% | 71% |
| Haaglanden | 79% | 81% | 77% | 77% | 75% | 75% | 80% |
| Stadsregio Rotterdam | 78% | 80% | 76% | 76% | 76% | 75% | 84% |
| Holland Rijnland | 68% | 67% | 73% | 73% | 72% | 72% | 68% |
| Drechtsteden | 77% | 78% | 75% | 74% | 75% | 75% | 81% |
| Zeeland | 69% | 70% | 68% | 67% | 69% | 69% | 83% |
| SRE | 67% | 67% | 72% | 73% | 73% | 74% | 72% |
| Noord-Brabant overig | 68% | 68% | 67% | 67% | 68% | 67% | 68% |
| Limburg | 72% | 73% | 71% | 70% | 71% | 71% | 86% |
| Flevoland | 73% | 76% | 73% | 72% | 75% | 73% | 86% |
| niet-WBA-gemeente | 67% | 66% | 66% | 65% | 67% | 67% | 72% |
| Totaal | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 74% |

- = minder dan 100 waarnemingen

IV) Stedelijkheid

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zeer sterk stedelijk | 75% | 75% | 76% | 77% | 74% | 75% | 76% |
| Sterk stedelijk | 71% | 72% | 71% | 71% | 72% | 72% | 76% |
| Matig stedelijk | 68% | 68% | 68% | 68% | 69% | 69% | 71% |
| Weinig stedelijk | 66% | 65% | 65% | 65% | 67% | 66% | 70% |
| Niet stedelijk | 65% | 65% | 63% | 62% | 65% | 65% | 73% |
| Totaal | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 74% |

V) Soort woning

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kleine woning (<= 40 m2) | 72% | 66% | 65% | 68% | 62% | 64% | 65% |
| Twee onder een kap | 61% | 61% | 60% | 59% | 64% | 63% | 68% |
| Hoekwoning | 66% | 66% | 66% | 65% | 70% | 69% | 73% |
| Tussenwoning | 67% | 67% | 67% | 67% | 70% | 69% | 73% |
| Overig eengezins | 64% | 64% | 64% | 64% | 68% | 68% | 68% |
| Meergezins | 74% | 75% | 76% | 76% | 73% | 74% | 78% |
| Totaal | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 74% |

VI) Bouwperiode

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| t/m 1945 | 69% | 68% | 69% | 70% | 68% | 69% | 69% |
| 1946 - 1959 | 68% | 69% | 69% | 69% | 69% | 69% | 74% |
| 1960 - 1970 | 70% | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 77% |
| 1971 - 1980 | 71% | 71% | 71% | 71% | 72% | 72% | 76% |
| 1981 - 1990 | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 73% |
| 1991 - 2000 | 73% | 72% | 72% | 73% | 72% | 72% | 72% |
| vanaf 2001 | 74% | 72% | 72% | 73% | 72% | 72% | 69% |
| Totaal | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 74% |

**Tabel B4.2 Verhouding feitelijke en maximale huur in de gereguleerde particuliere huursector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5 procentpunt zijn gemarkeerd)**

I) gemeentegrootte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| minder dan 20.000 | 65% | 64% | 64% | 64% | 65% | 65% | 67% |
| 20.000 tot 50.000 | 67% | 69% | 69% | 68% | 69% | 69% | 72% |
| meer dan 50.000 | 72% | 74% | 74% | 74% | 74% | 73% | 76% |
| G4 | 73% | 75% | 76% | 78% | 73% | 74% | 72% |
| G27 | 71% | 74% | 73% | 73% | 72% | 72% | 77% |
| Totaal | 71% | 72% | 72% | 73% | 71% | 72% | 73% |

IV) Stedelijkheid

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zeer sterk stedelijk | 74% | 75% | 76% | 77% | 73% | 74% | 73% |
| Sterk stedelijk | 72% | 74% | 73% | 73% | 73% | 73% | 77% |
| Matig stedelijk | 69% | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 74% |
| Weinig stedelijk | 65% | 66% | 66% | 65% | 67% | 66% | 69% |
| Niet stedelijk | 62% | 63% | 61% | 60% | 63% | 63% | 69% |
| Totaal | 71% | 72% | 72% | 73% | 71% | 72% | 73% |

V) Soort woning

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kleine woning (<= 40 m2) | 73% | 70% | 69% | 72% | 65% | 68% | 69% |
| Twee onder een kap | 56% | 57% | 57% | 56% | 60% | 60% | 62% |
| Hoekwoning | 67% | 68% | 68% | 68% | 72% | 71% | 72% |
| Tussenwoning | 68% | 71% | 70% | 70% | 73% | 72% | 75% |
| Overig eengezins | 55% | 56% | 55% | 55% | 58% | 58% | 58% |
| Meergezins | 74% | 76% | 77% | 77% | 74% | 74% | 76% |
| Totaal | 71% | 72% | 72% | 73% | 71% | 72% | 73% |

VI) Bouwperiode

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| t/m 1945 | 67% | 68% | 68% | 69% | 66% | 67% | 66% |
| 1946 - 1959 | 71% | 74% | 73% | 73% | 72% | 72% | 76% |
| 1960 - 1970 | 73% | 76% | 76% | 76% | 75% | 75% | 79% |
| 1971 - 1980 | 73% | 76% | 76% | 76% | 76% | 76% | 82% |
| 1981 - 1990 | 72% | 74% | 74% | 73% | 74% | 74% | 77% |
| 1991 - 2000 | 73% | 75% | 74% | 74% | 73% | 73% | 73% |
| vanaf 2001 | 72% | 72% | 72% | 72% | 71% | 71% | 68% |
| Totaal | 71% | 72% | 72% | 73% | 71% | 72% | 73% |

**Tabel B4.3 Gemiddeld aantal huurpunten in de gereguleerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5 % zijn gemarkeerd)**

I) gemeentegrootte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| minder dan 20.000 | 145 | 148 | 150 | 151 | 146 | 147 | 144 |
| 20.000 tot 50.000 | 142 | 143 | 144 | 145 | 142 | 143 | 141 |
| meer dan 50.000 | 139 | 139 | 139 | 139 | 138 | 139 | 137 |
| G4 | 124 | 125 | 122 | 120 | 125 | 125 | 129 |
| G27 | 133 | 131 | 132 | 133 | 132 | 132 | 126 |
| Totaal | 136 | 136 | 136 | 137 | 136 | 136 | 134 |

II) provincie

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Groningen | 130 | 128 | 134 | 135 | 131 | 132 | 115 |
| Friesland | 136 | 133 | 138 | 140 | 133 | 135 | 113 |
| Drenthe | 137 | 135 | 140 | 142 | 136 | 138 | 122 |
| Overijssel | 139 | 137 | 143 | 144 | 140 | 141 | 130 |
| Flevoland | 146 | 141 | 146 | 149 | 142 | 145 | 126 |
| Gelderland | 143 | 144 | 143 | 144 | 142 | 142 | 141 |
| Utrecht | 143 | 145 | 135 | 134 | 136 | 136 | 144 |
| Noord-Holland | 133 | 136 | 130 | 128 | 133 | 131 | 144 |
| Zuid-Holland | 128 | 127 | 132 | 132 | 132 | 133 | 130 |
| Zeeland | 135 | 133 | 139 | 140 | 135 | 136 | 120 |
| Noord-Brabant | 143 | 144 | 141 | 142 | 140 | 140 | 142 |
| Limburg | 137 | 135 | 140 | 142 | 137 | 139 | 122 |
| Totaal | 136 | 136 | 136 | 137 | 136 | 136 | 134 |

III) WBA-regio

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Groningen-Assen | 130 | 128 | 134 | 135 | 133 | 134 | 121 |
| Friesland | - | - | - | - | - | - | - |
| Drenthe | - | - | - | - | - | - | - |
| Twente | 140 | 138 | 143 | 145 | 140 | 142 | 126 |
| Zwolle-Kampen | 131 | 130 | 136 | 137 | 136 | 137 | 135 |
| Stadsregio Arnhem Nijmegen | 135 | 135 | 141 | 142 | 140 | 140 | 136 |
| Stedendriehoek | 145 | 145 | 144 | 144 | 142 | 143 | 141 |
| BRU | 142 | 144 | 134 | 133 | 136 | 135 | 144 |
| Sg Amersfoort | 141 | 144 | 133 | 133 | 134 | 133 | 142 |
| Stadsregio Amsterdam | 130 | 135 | 126 | 123 | 131 | 129 | 148 |
| Noord-Holland minus ROA | 137 | 139 | 133 | 133 | 133 | 133 | 140 |
| Haaglanden | 123 | 122 | 128 | 128 | 129 | 130 | 128 |
| Stadsregio Rotterdam | 126 | 123 | 129 | 130 | 130 | 131 | 122 |
| Holland Rijnland | 143 | 147 | 137 | 136 | 138 | 137 | 150 |
| Drechtsteden | 133 | 132 | 137 | 139 | 136 | 137 | 130 |
| Zeeland | 134 | 132 | 137 | 139 | 134 | 136 | 118 |
| SRE | 141 | 143 | 132 | 132 | 130 | 130 | 135 |
| Noord-Brabant overig | 145 | 145 | 146 | 147 | 145 | 146 | 146 |
| Limburg | 133 | 131 | 136 | 137 | 134 | 135 | 116 |
| Flevoland | 147 | 142 | 147 | 149 | 143 | 146 | 128 |
| niet-WBA-gemeente | 142 | 142 | 144 | 145 | 141 | 142 | 135 |
| Totaal | 136 | 136 | 136 | 137 | 136 | 136 | 134 |

- = minder dan 100 waarnemingen

IV) Stedelijkheid

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zeer sterk stedelijk | 124 | 125 | 123 | 122 | 126 | 126 | 129 |
| Sterk stedelijk | 137 | 136 | 136 | 137 | 135 | 136 | 133 |
| Matig stedelijk | 142 | 143 | 143 | 144 | 142 | 143 | 142 |
| Weinig stedelijk | 145 | 147 | 147 | 148 | 144 | 145 | 141 |
| Niet stedelijk | 142 | 143 | 146 | 148 | 142 | 143 | 132 |
| Totaal | 136 | 136 | 136 | 137 | 136 | 136 | 134 |

V) Soort woning

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kleine woning (<= 40 m2) | 113 | 123 | 125 | 121 | 131 | 127 | 130 |
| Twee onder een kap | 151 | 152 | 154 | 155 | 146 | 147 | 142 |
| Hoekwoning | 153 | 152 | 153 | 155 | 145 | 146 | 144 |
| Tussenwoning | 151 | 150 | 150 | 152 | 145 | 146 | 144 |
| Overig eengezins | 156 | 157 | 157 | 159 | 150 | 152 | 153 |
| Meergezins | 126 | 125 | 125 | 125 | 128 | 128 | 127 |
| Totaal | 136 | 136 | 136 | 137 | 136 | 136 | 134 |

VI) Bouwperiode

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| t/m 1945 | 124 | 126 | 124 | 123 | 125 | 124 | 129 |
| 1946 - 1959 | 129 | 129 | 129 | 129 | 128 | 128 | 124 |
| 1960 - 1970 | 135 | 134 | 135 | 136 | 133 | 134 | 128 |
| 1971 - 1980 | 141 | 140 | 141 | 142 | 139 | 140 | 135 |
| 1981 - 1990 | 136 | 137 | 137 | 137 | 137 | 138 | 137 |
| 1991 - 2000 | 140 | 141 | 140 | 141 | 141 | 142 | 146 |
| vanaf 2001 | 152 | 154 | 154 | 155 | 155 | 156 | 166 |
| Totaal | 136 | 136 | 136 | 137 | 136 | 136 | 134 |

Tabel B4.4 Gemiddeld aantal huurpunten in de gereguleerde particuliere huursector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5 % zijn gemarkeerd)

I) gemeentegrootte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| minder dan 20.000 | 159 | 162 | 164 | 165 | 163 | 164 | 171 |
| 20.000 tot 50.000 | 155 | 153 | 154 | 155 | 153 | 154 | 159 |
| meer dan 50.000 | 145 | 142 | 143 | 143 | 143 | 143 | 146 |
| G4 | 127 | 127 | 124 | 122 | 130 | 128 | 144 |
| G27 | 142 | 138 | 141 | 141 | 142 | 142 | 142 |
| Totaal | 143 | 141 | 141 | 141 | 143 | 143 | 149 |

IV) Stedelijkheid

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zeer sterk stedelijk | 129 | 128 | 126 | 125 | 131 | 130 | 143 |
| Sterk stedelijk | 144 | 141 | 142 | 142 | 142 | 143 | 144 |
| Matig stedelijk | 152 | 150 | 150 | 151 | 150 | 151 | 154 |
| Weinig stedelijk | 159 | 158 | 159 | 160 | 158 | 159 | 164 |
| Niet stedelijk | 163 | 163 | 168 | 170 | 164 | 165 | 166 |
| Totaal | 143 | 141 | 141 | 141 | 143 | 143 | 149 |

V) Soort woning

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kleine woning (<= 40 m2) | 114 | 121 | 122 | 118 | 130 | 126 | 129 |
| Twee onder een kap | 159 | 156 | 158 | 160 | 151 | 152 | 161 |
| Hoekwoning | 161 | 158 | 159 | 161 | 152 | 153 | 162 |
| Tussenwoning | 158 | 154 | 155 | 157 | 150 | 152 | 154 |
| Overig eengezins | 175 | 176 | 178 | 180 | 172 | 173 | 193 |
| Meergezins | 137 | 134 | 133 | 133 | 138 | 138 | 144 |
| Totaal | 143 | 141 | 141 | 141 | 143 | 143 | 149 |

VI) Bouwperiode

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| t/m 1945 | 139 | 139 | 138 | 137 | 141 | 140 | 156 |
| 1946 - 1959 | 136 | 132 | 133 | 134 | 135 | 135 | 136 |
| 1960 - 1970 | 139 | 135 | 136 | 136 | 137 | 137 | 138 |
| 1971 - 1980 | 144 | 140 | 140 | 141 | 139 | 140 | 137 |
| 1981 - 1990 | 156 | 154 | 155 | 156 | 154 | 156 | 158 |
| 1991 - 2000 | 148 | 146 | 148 | 148 | 149 | 149 | 156 |
| vanaf 2001 | 156 | 156 | 157 | 157 | 160 | 160 | 173 |
| Totaal | 143 | 141 | 141 | 141 | 143 | 143 | 149 |

## Tabel B4.5 Gemiddelde maximale huurprijs in de gereguleerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5 % zijn gemarkeerd)

I) gemeentegrootte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| minder dan 20.000 | 676 | 696 | 701 | 706 | 684 | 688 | 676 |
| 20.000 tot 50.000 | 666 | 670 | 675 | 677 | 664 | 666 | 657 |
| meer dan 50.000 | 647 | 647 | 647 | 648 | 643 | 645 | 640 |
| G4 | 574 | 578 | 563 | 556 | 583 | 576 | 602 |
| G27 | 619 | 611 | 616 | 618 | 612 | 614 | 584 |
| Totaal | 633 | 635 | 635 | 635 | 633 | 633 | 626 |

II) provincie

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Groningen | 606 | 596 | 622 | 627 | 610 | 615 | 533 |
| Friesland | 633 | 620 | 643 | 653 | 618 | 627 | 522 |
| Drenthe | 640 | 628 | 653 | 661 | 634 | 640 | 564 |
| Overijssel | 648 | 639 | 666 | 672 | 654 | 659 | 606 |
| Flevoland | 681 | 660 | 684 | 694 | 666 | 675 | 587 |
| Gelderland | 668 | 672 | 671 | 672 | 662 | 663 | 658 |
| Utrecht | 669 | 680 | 629 | 625 | 635 | 631 | 673 |
| Noord-Holland | 618 | 637 | 603 | 594 | 617 | 609 | 674 |
| Zuid-Holland | 595 | 591 | 613 | 614 | 616 | 617 | 605 |
| Zeeland | 628 | 621 | 647 | 653 | 628 | 634 | 555 |
| Noord-Brabant | 670 | 674 | 661 | 661 | 652 | 653 | 662 |
| Limburg | 637 | 629 | 653 | 661 | 641 | 648 | 566 |
| Totaal | 633 | 635 | 635 | 635 | 633 | 633 | 626 |

III) WBA-regio

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Groningen-Assen | 604 | 596 | 624 | 627 | 618 | 620 | 559 |
| Friesland | - | - | - | - | - | - | - |
| Drenthe | - | - | - | - | - | - | - |
| Twente | 655 | 642 | 667 | 675 | 653 | 660 | 585 |
| Zwolle-Kampen | 610 | 604 | 634 | 635 | 634 | 635 | 630 |
| Stadsregio Arnhem Nijmegen | 631 | 629 | 660 | 662 | 652 | 654 | 635 |
| Stedendriehoek | 676 | 679 | 672 | 673 | 666 | 666 | 661 |
| BRU | 664 | 674 | 623 | 618 | 633 | 629 | 674 |
| Sg Amersfoort | 659 | 672 | 622 | 616 | 623 | 617 | 663 |
| Stadsregio Amsterdam | 604 | 628 | 583 | 569 | 608 | 596 | 692 |
| Noord-Holland minus ROA | 638 | 651 | 620 | 617 | 620 | 617 | 655 |
| Haaglanden | 569 | 564 | 593 | 593 | 602 | 601 | 594 |
| Stadsregio Rotterdam | 584 | 573 | 599 | 602 | 602 | 605 | 565 |
| Holland Rijnland | 671 | 687 | 637 | 631 | 642 | 637 | 701 |
| Drechtsteden | 620 | 614 | 641 | 645 | 633 | 636 | 607 |
| Zeeland | 626 | 615 | 640 | 647 | 625 | 632 | 547 |
| SRE | 661 | 666 | 615 | 613 | 607 | 604 | 629 |
| Noord-Brabant overig | 677 | 679 | 683 | 685 | 679 | 680 | 685 |
| Limburg | 619 | 607 | 632 | 639 | 622 | 629 | 537 |
| Flevoland | 688 | 663 | 687 | 698 | 671 | 681 | 594 |
| niet-WBA-gemeente | 663 | 666 | 674 | 679 | 659 | 663 | 631 |
| Totaal | 633 | 635 | 635 | 635 | 633 | 633 | 626 |

- = minder dan 100 waarnemingen

IV) Stedelijkheid

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zeer sterk stedelijk | 576 | 578 | 571 | 565 | 586 | 582 | 598 |
| Sterk stedelijk | 637 | 634 | 635 | 637 | 631 | 633 | 617 |
| Matig stedelijk | 666 | 671 | 671 | 673 | 664 | 666 | 663 |
| Weinig stedelijk | 680 | 687 | 688 | 692 | 672 | 675 | 661 |
| Niet stedelijk | 662 | 668 | 686 | 692 | 662 | 667 | 616 |
| Totaal | 633 | 635 | 635 | 635 | 633 | 633 | 626 |

V) Soort woning

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kleine woning (<= 40 m2) | 520 | 571 | 581 | 557 | 612 | 590 | 607 |
| Twee onder een kap | 710 | 712 | 720 | 728 | 681 | 687 | 663 |
| Hoekwoning | 716 | 715 | 717 | 724 | 678 | 683 | 673 |
| Tussenwoning | 706 | 702 | 702 | 709 | 677 | 683 | 672 |
| Overig eengezins | 734 | 738 | 739 | 744 | 705 | 710 | 719 |
| Meergezins | 586 | 582 | 579 | 577 | 595 | 595 | 588 |
| Totaal | 633 | 635 | 635 | 635 | 633 | 633 | 626 |

VI) Bouwperiode

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| t/m 1945 | 575 | 585 | 575 | 568 | 580 | 573 | 600 |
| 1946 - 1959 | 598 | 598 | 599 | 598 | 593 | 592 | 574 |
| 1960 - 1970 | 630 | 625 | 628 | 631 | 621 | 624 | 594 |
| 1971 - 1980 | 656 | 655 | 657 | 660 | 650 | 652 | 630 |
| 1981 - 1990 | 634 | 639 | 638 | 638 | 640 | 640 | 637 |
| 1991 - 2000 | 652 | 658 | 656 | 655 | 661 | 661 | 682 |
| vanaf 2001 | 711 | 723 | 724 | 725 | 730 | 731 | 780 |
| Totaal | 633 | 635 | 635 | 635 | 633 | 633 | 626 |

**Tabel B4.6 Gemiddelde maximale huurprijs in de gereguleerde particuliere huursector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5 % zijn gemarkeerd)**

I) gemeentegrootte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| minder dan 20.000 | 748 | 764 | 773 | 775 | 766 | 768 | 808 |
| 20.000 tot 50.000 | 729 | 719 | 723 | 727 | 717 | 721 | 745 |
| meer dan 50.000 | 681 | 666 | 666 | 667 | 667 | 668 | 684 |
| G4 | 591 | 588 | 575 | 563 | 604 | 594 | 672 |
| G27 | 664 | 644 | 657 | 657 | 662 | 663 | 664 |
| Totaal | 666 | 657 | 658 | 656 | 666 | 665 | 699 |

IV) Stedelijkheid

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zeer sterk stedelijk | 599 | 594 | 587 | 577 | 612 | 603 | 670 |
| Sterk stedelijk | 675 | 657 | 662 | 664 | 666 | 668 | 674 |
| Matig stedelijk | 715 | 705 | 705 | 707 | 703 | 706 | 725 |
| Weinig stedelijk | 746 | 742 | 748 | 752 | 741 | 745 | 773 |
| Niet stedelijk | 769 | 769 | 793 | 801 | 770 | 777 | 781 |
| Totaal | 666 | 657 | 658 | 656 | 666 | 665 | 699 |

V) Soort woning

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kleine woning (<= 40 m2) | 526 | 560 | 568 | 543 | 605 | 582 | 598 |
| Twee onder een kap | 746 | 734 | 742 | 748 | 707 | 710 | 758 |
| Hoekwoning | 757 | 742 | 749 | 755 | 714 | 718 | 763 |
| Tussenwoning | 743 | 723 | 727 | 734 | 703 | 709 | 723 |
| Overig eengezins | 827 | 831 | 842 | 847 | 811 | 815 | 913 |
| Meergezins | 637 | 623 | 620 | 617 | 643 | 641 | 675 |
| Totaal | 666 | 657 | 658 | 656 | 666 | 665 | 699 |

VI) Bouwperiode

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| t/m 1945 | 647 | 648 | 644 | 636 | 659 | 653 | 733 |
| 1946 - 1959 | 632 | 614 | 621 | 621 | 628 | 629 | 636 |
| 1960 - 1970 | 648 | 631 | 633 | 633 | 639 | 639 | 643 |
| 1971 - 1980 | 673 | 655 | 654 | 656 | 651 | 653 | 638 |
| 1981 - 1990 | 734 | 721 | 726 | 729 | 725 | 729 | 742 |
| 1991 - 2000 | 695 | 685 | 694 | 692 | 700 | 699 | 731 |
| vanaf 2001 | 732 | 734 | 739 | 738 | 753 | 752 | 816 |
| Totaal | 666 | 657 | 658 | 656 | 666 | 665 | 699 |

**Tabel B4.7 Aandeel potentieel te liberaliseren woningen in de gereguleerde en geliberaliseerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5 procentpunt gemarkeerd)**

I) gemeentegrootte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| minder dan 20.000 | 55% | 61% | 63% | 53% | 56% | 47% | 51% |
| 20.000 tot 50.000 | 52% | 54% | 55% | 45% | 49% | 40% | 45% |
| meer dan 50.000 | 46% | 47% | 46% | 37% | 44% | 34% | 43% |
| G4 | 25% | 26% | 23% | 18% | 27% | 20% | 35% |
| G27 | 37% | 36% | 36% | 29% | 33% | 26% | 28% |
| Totaal | 42% | 43% | 43% | 35% | 40% | 32% | 39% |

II) provincie

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Groningen | 31% | 28% | 35% | 28% | 28% | 21% | 15% |
| Friesland | 41% | 38% | 46% | 38% | 35% | 29% | 19% |
| Drenthe | 39% | 38% | 43% | 38% | 36% | 26% | 22% |
| Overijssel | 46% | 46% | 53% | 46% | 49% | 41% | 36% |
| Flevoland | 61% | 50% | 58% | 50% | 47% | 39% | 24% |
| Gelderland | 52% | 55% | 54% | 44% | 49% | 39% | 45% |
| Utrecht | 51% | 54% | 43% | 34% | 43% | 36% | 51% |
| Noord-Holland | 37% | 41% | 34% | 26% | 36% | 26% | 48% |
| Zuid-Holland | 30% | 31% | 36% | 29% | 36% | 29% | 37% |
| Zeeland | 39% | 36% | 47% | 36% | 38% | 30% | 25% |
| Noord-Brabant | 56% | 57% | 50% | 39% | 45% | 35% | 45% |
| Limburg | 45% | 42% | 50% | 42% | 43% | 38% | 26% |
| Totaal | 42% | 43% | 43% | 35% | 40% | 32% | 39% |

III) WBA-regio

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Groningen-Assen | 34% | 31% | 38% | 31% | 33% | 25% | 19% |
| Friesland | - | - | - | - | - | - | - |
| Drenthe | - | - | - | - | - | - | - |
| Twente | 48% | 47% | 54% | 47% | 48% | 40% | 31% |
| Zwolle-Kampen | 36% | 37% | 42% | 37% | 42% | 36% | 43% |
| Stadsregio Arnhem Nijmegen | 40% | 41% | 51% | 41% | 45% | 36% | 39% |
| Stedendriehoek | 56% | 59% | 53% | 44% | 51% | 39% | 43% |
| BRU | 49% | 52% | 42% | 33% | 42% | 37% | 51% |
| Sg Amersfoort | 47% | 51% | 37% | 29% | 33% | 27% | 43% |
| Stadsregio Amsterdam | 34% | 39% | 29% | 22% | 34% | 25% | 53% |
| Noord-Holland minus ROA | 40% | 44% | 36% | 27% | 36% | 26% | 43% |
| Haaglanden | 26% | 26% | 33% | 26% | 35% | 28% | 36% |
| Stadsregio Rotterdam | 26% | 26% | 30% | 26% | 31% | 25% | 28% |
| Holland Rijnland | 53% | 56% | 42% | 32% | 43% | 33% | 56% |
| Drechtsteden | 36% | 36% | 45% | 36% | 42% | 33% | 39% |
| Zeeland | 40% | 36% | 46% | 36% | 40% | 33% | 28% |
| SRE | 53% | 56% | 32% | 20% | 27% | 18% | 37% |
| Noord-Brabant overig | 59% | 59% | 61% | 48% | 56% | 44% | 51% |
| Limburg | 39% | 34% | 43% | 34% | 35% | 31% | 20% |
| Flevoland | 66% | 54% | 60% | 54% | 50% | 41% | 24% |
| niet-WBA-gemeente | 50% | 51% | 54% | 45% | 47% | 38% | 39% |
| Totaal | 42% | 43% | 43% | 35% | 40% | 32% | 39% |

- = minder dan 100 waarnemingen

IV) Stedelijkheid

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zeer sterk stedelijk | 25% | 26% | 24% | 19% | 27% | 20% | 34% |
| Sterk stedelijk | 43% | 43% | 42% | 34% | 39% | 31% | 36% |
| Matig stedelijk | 52% | 54% | 54% | 44% | 50% | 39% | 47% |
| Weinig stedelijk | 57% | 59% | 59% | 49% | 52% | 44% | 47% |
| Niet stedelijk | 50% | 52% | 59% | 49% | 48% | 39% | 37% |
| Totaal | 42% | 43% | 43% | 35% | 40% | 32% | 39% |

V) Soort woning

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kleine woning (<= 40 m2) | 18% | 33% | 36% | 26% | 40% | 32% | 41% |
| Twee onder een kap | 61% | 61% | 69% | 56% | 52% | 41% | 44% |
| Hoekwoning | 69% | 68% | 70% | 60% | 55% | 45% | 50% |
| Tussenwoning | 67% | 65% | 65% | 55% | 55% | 45% | 49% |
| Overig eengezins | 77% | 77% | 74% | 68% | 60% | 53% | 58% |
| Meergezins | 24% | 25% | 23% | 17% | 27% | 20% | 30% |
| Totaal | 42% | 43% | 43% | 35% | 40% | 32% | 39% |

VI) Bouwperiode

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| t/m 1945 | 23% | 25% | 22% | 17% | 22% | 15% | 33% |
| 1946 - 1959 | 30% | 31% | 31% | 22% | 26% | 19% | 27% |
| 1960 - 1970 | 39% | 40% | 40% | 32% | 35% | 27% | 30% |
| 1971 - 1980 | 50% | 49% | 50% | 41% | 47% | 37% | 40% |
| 1981 - 1990 | 41% | 42% | 42% | 34% | 40% | 32% | 39% |
| 1991 - 2000 | 47% | 50% | 50% | 39% | 52% | 41% | 53% |
| vanaf 2001 | 72% | 72% | 72% | 66% | 74% | 67% | 74% |
| Totaal | 42% | 43% | 43% | 35% | 40% | 32% | 39% |

**Tabel B4.8 Aandeel potentieel te liberaliseren woningen in de gereguleerde en geliberaliseerde particuliere huursector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5 procentpunt gemarkeerd)**

I) gemeentegrootte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| minder dan 20.000 | 74% | 74% | 78% | 69% | 74% | 67% | 72% |
| 20.000 tot 50.000 | 72% | 69% | 70% | 64% | 69% | 64% | 67% |
| meer dan 50.000 | 68% | 63% | 62% | 56% | 62% | 56% | 62% |
| G4 | 44% | 44% | 42% | 36% | 47% | 40% | 56% |
| G27 | 61% | 56% | 57% | 52% | 58% | 52% | 55% |
| Totaal | 61% | 59% | 59% | 53% | 60% | 54% | 61% |

IV) Stedelijkheid

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zeer sterk stedelijk | 45% | 44% | 44% | 37% | 48% | 40% | 55% |
| Sterk stedelijk | 65% | 61% | 61% | 56% | 61% | 56% | 59% |
| Matig stedelijk | 72% | 70% | 69% | 61% | 68% | 61% | 67% |
| Weinig stedelijk | 74% | 72% | 73% | 67% | 72% | 68% | 69% |
| Niet stedelijk | 76% | 74% | 79% | 72% | 74% | 67% | 66% |
| Totaal | 61% | 59% | 59% | 53% | 60% | 54% | 61% |

V) Soort woning

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kleine woning (<= 40 m2) | 23% | 36% | 39% | 27% | 46% | 35% | 43% |
| Twee onder een kap | 74% | 72% | 76% | 68% | 69% | 57% | 68% |
| Hoekwoning | 86% | 84% | 84% | 79% | 78% | 76% | 77% |
| Tussenwoning | 80% | 74% | 75% | 71% | 71% | 68% | 69% |
| Overig eengezins | 78% | 77% | 78% | 74% | 75% | 73% | 77% |
| Meergezins | 53% | 50% | 49% | 42% | 52% | 46% | 55% |
| Totaal | 61% | 59% | 59% | 53% | 60% | 54% | 61% |

VI) Bouwperiode

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| t/m 1945 | 51% | 51% | 51% | 44% | 53% | 46% | 59% |
| 1946 - 1959 | 47% | 45% | 42% | 39% | 44% | 39% | 46% |
| 1960 - 1970 | 54% | 50% | 51% | 43% | 50% | 44% | 49% |
| 1971 - 1980 | 63% | 58% | 59% | 54% | 58% | 53% | 55% |
| 1981 - 1990 | 75% | 71% | 71% | 65% | 71% | 64% | 66% |
| 1991 - 2000 | 78% | 79% | 78% | 75% | 80% | 76% | 81% |
| vanaf 2001 | 83% | 83% | 84% | 77% | 84% | 80% | 85% |
| Totaal | 61% | 59% | 59% | 53% | 60% | 54% | 61% |

## Tabel B4.9 Huurruimte in de gereguleerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

**I) gemeentegrootte**

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| minder dan 20.000 | 237 | 256 | 262 | 266 | 245 | 248 | 236 |
| 20.000 tot 50.000 | 223 | 228 | 232 | 235 | 221 | 223 | 214 |
| meer dan 50.000 | 187 | 187 | 187 | 189 | 184 | 186 | 181 |
| G4 | 147 | 151 | 136 | 128 | 155 | 149 | 174 |
| G27 | 185 | 177 | 182 | 184 | 179 | 180 | 150 |
| Totaal | 193 | 195 | 194 | 195 | 192 | 193 | 186 |

**II) provincie**

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Groningen | 193 | 183 | 209 | 214 | 196 | 201 | 120 |
| Friesland | 228 | 215 | 238 | 247 | 213 | 221 | 116 |
| Drenthe | 221 | 208 | 234 | 241 | 214 | 221 | 144 |
| Overijssel | 216 | 208 | 235 | 241 | 222 | 228 | 174 |
| Flevoland | 198 | 176 | 200 | 210 | 182 | 191 | 103 |
| Gelderland | 223 | 226 | 225 | 227 | 216 | 217 | 213 |
| Utrecht | 224 | 235 | 184 | 180 | 190 | 186 | 228 |
| Noord-Holland | 184 | 202 | 168 | 159 | 182 | 174 | 240 |
| Zuid-Holland | 147 | 144 | 166 | 167 | 169 | 170 | 157 |
| Zeeland | 197 | 190 | 215 | 222 | 197 | 203 | 124 |
| Noord-Brabant | 227 | 231 | 217 | 218 | 209 | 209 | 219 |
| Limburg | 193 | 185 | 209 | 217 | 197 | 204 | 122 |
| Totaal | 193 | 195 | 194 | 195 | 192 | 193 | 186 |

**III) WBA-regio**

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Groningen-Assen | 198 | 189 | 218 | 220 | 211 | 214 | 153 |
| Friesland | - | - | - | - | - | - | - |
| Drenthe | - | - | - | - | - | - | - |
| Twente | 230 | 217 | 242 | 250 | 228 | 235 | 160 |
| Zwolle-Kampen | 181 | 175 | 205 | 206 | 205 | 206 | 201 |
| Stadsregio Arnhem Nijmegen | 190 | 188 | 219 | 221 | 211 | 213 | 195 |
| Stedendriehoek | 227 | 231 | 223 | 224 | 217 | 217 | 212 |
| BRU | 223 | 233 | 183 | 177 | 192 | 188 | 233 |
| Sg Amersfoort | 214 | 226 | 176 | 170 | 177 | 171 | 217 |
| Stadsregio Amsterdam | 175 | 199 | 154 | 140 | 180 | 167 | 264 |
| Noord-Holland minus ROA | 189 | 201 | 170 | 167 | 171 | 167 | 205 |
| Haaglanden | 123 | 118 | 148 | 147 | 156 | 156 | 149 |
| Stadsregio Rotterdam | 134 | 122 | 149 | 152 | 152 | 155 | 115 |
| Holland Rijnland | 218 | 234 | 184 | 178 | 190 | 185 | 248 |
| Drechtsteden | 159 | 153 | 180 | 184 | 172 | 175 | 146 |
| Zeeland | 196 | 184 | 209 | 216 | 194 | 201 | 116 |
| SRE | 220 | 225 | 174 | 172 | 166 | 163 | 188 |
| Noord-Brabant overig | 223 | 224 | 229 | 231 | 224 | 226 | 231 |
| Limburg | 181 | 170 | 195 | 202 | 185 | 191 | 100 |
| Flevoland | 190 | 165 | 188 | 199 | 172 | 183 | 96 |
| niet-WBA-gemeente | 226 | 229 | 238 | 243 | 222 | 226 | 194 |
| Totaal | 193 | 195 | 194 | 195 | 192 | 193 | 186 |

- = minder dan 100 waarnemingen

IV) Stedelijkheid

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Zeer sterk stedelijk** | 147 | 149 | 142 | 137 | 158 | 153 | 169 |
| **Sterk stedelijk** | 190 | 186 | 188 | 190 | 184 | 185 | 170 |
| **Matig stedelijk** | 214 | 219 | 219 | 221 | 212 | 214 | 212 |
| **Weinig stedelijk** | 239 | 246 | 247 | 251 | 231 | 234 | 220 |
| **Niet stedelijk** | 235 | 242 | 259 | 266 | 235 | 241 | 190 |
| **Totaal** | 193 | 195 | 194 | 195 | 192 | 193 | 186 |

V) Soort woning

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kleine woning (<= 40 m2)** | 153 | 204 | 214 | 191 | 245 | 223 | 241 |
| **Twee onder een kap** | 280 | 282 | 290 | 298 | 251 | 256 | 233 |
| **Hoekwoning** | 249 | 247 | 249 | 257 | 210 | 215 | 205 |
| **Tussenwoning** | 237 | 234 | 234 | 241 | 209 | 215 | 203 |
| **Overig eengezins** | 279 | 283 | 283 | 289 | 250 | 254 | 264 |
| **Meergezins** | 154 | 150 | 147 | 145 | 163 | 163 | 156 |
| **Totaal** | 193 | 195 | 194 | 195 | 192 | 193 | 186 |

VI) Bouwperiode

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **t/m 1945** | 185 | 195 | 185 | 178 | 190 | 183 | 211 |
| **1946 - 1959** | 196 | 196 | 198 | 197 | 192 | 191 | 173 |
| **1960 - 1970** | 194 | 189 | 191 | 194 | 185 | 187 | 157 |
| **1971 - 1980** | 197 | 196 | 198 | 201 | 190 | 193 | 171 |
| **1981 - 1990** | 189 | 193 | 193 | 192 | 195 | 194 | 192 |
| **1991 - 2000** | 184 | 191 | 189 | 188 | 194 | 193 | 215 |
| **vanaf 2001** | 203 | 215 | 216 | 217 | 222 | 223 | 271 |
| **Totaal** | 193 | 195 | 194 | 195 | 192 | 193 | 186 |

Tabel B4.10 Huurruimte in de gereguleerde particuliere huursector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

I) gemeentegrootte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| minder dan 20.000 | 271 | 287 | 295 | 298 | 288 | 291 | 331 |
| 20.000 tot 50.000 | 246 | 236 | 241 | 244 | 235 | 238 | 263 |
| meer dan 50.000 | 196 | 181 | 181 | 182 | 182 | 184 | 199 |
| G4 | 158 | 154 | 141 | 129 | 170 | 160 | 238 |
| G27 | 192 | 172 | 185 | 185 | 190 | 191 | 192 |
| Totaal | 201 | 192 | 193 | 190 | 201 | 199 | 234 |

IV) Stedelijkheid

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zeer sterk stedelijk | 158 | 152 | 145 | 135 | 170 | 161 | 229 |
| Sterk stedelijk | 195 | 177 | 182 | 184 | 186 | 188 | 194 |
| Matig stedelijk | 228 | 218 | 217 | 219 | 216 | 218 | 237 |
| Weinig stedelijk | 268 | 263 | 270 | 274 | 263 | 266 | 295 |
| Niet stedelijk | 299 | 299 | 322 | 330 | 299 | 306 | 311 |
| Totaal | 201 | 192 | 193 | 190 | 201 | 199 | 234 |

V) Soort woning

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kleine woning (<= 40 m2) | 134 | 168 | 176 | 150 | 213 | 190 | 206 |
| Twee onder een kap | 321 | 310 | 318 | 324 | 282 | 286 | 333 |
| Hoekwoning | 251 | 236 | 243 | 248 | 208 | 212 | 257 |
| Tussenwoning | 237 | 217 | 221 | 228 | 197 | 203 | 217 |
| Overig eengezins | 380 | 384 | 395 | 400 | 364 | 368 | 466 |
| Meergezins | 169 | 155 | 152 | 149 | 175 | 173 | 207 |
| Totaal | 201 | 192 | 193 | 190 | 201 | 199 | 234 |

VI) Bouwperiode

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| t/m 1945 | 222 | 223 | 219 | 212 | 235 | 228 | 309 |
| 1946 - 1959 | 187 | 168 | 176 | 175 | 183 | 183 | 190 |
| 1960 - 1970 | 178 | 160 | 163 | 162 | 169 | 168 | 172 |
| 1971 - 1980 | 184 | 166 | 165 | 166 | 162 | 164 | 149 |
| 1981 - 1990 | 214 | 200 | 205 | 209 | 204 | 208 | 222 |
| 1991 - 2000 | 183 | 174 | 182 | 181 | 188 | 187 | 220 |
| vanaf 2001 | 212 | 213 | 219 | 218 | 232 | 232 | 296 |
| Totaal | 201 | 192 | 193 | 190 | 201 | 199 | 234 |

**Tabel B4.11 Mutatie in het aandeel woningen met feitelijke huur boven maximale huur in de gereguleerde corporatiesector, zes varianten ten opzichte van de Basisvariant (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)**

I) gemeentegrootte

| | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| minder dan 20.000 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 5% |
| 20.000 tot 50.000 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 5% |
| meer dan 50.000 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 4% |
| G4 | 2% | 2% | 3% | 1% | 1% | 12% |
| G27 | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 10% |
| Totaal | 1% | 1% | 1% | 0% | 0% | 7% |

IV) Stedelijkheid

| | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Zeer sterk stedelijk | 2% | 2% | 3% | 1% | 1% | 9% |
| Sterk stedelijk | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 7% |
| Matig stedelijk | 0% | 0% | 1% | 0% | 0% | 5% |
| Weinig stedelijk | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 7% |
| Niet stedelijk | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 7% |
| Totaal | 1% | 1% | 1% | 0% | 0% | 7% |

V) Soort woning

| | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kleine woning (<= 40 m2) | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 1% |
| Twee onder een kap | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 5% |
| Hoekwoning | 0% | 0% | 0% | 1% | 0% | 7% |
| Tussenwoning | 0% | 0% | 0% | 1% | 1% | 6% |
| Overig eengezins | 0% | 0% | 0% | 1% | 1% | 5% |
| Meergezins | 2% | 2% | 2% | 0% | 1% | 10% |
| Totaal | 1% | 1% | 1% | 0% | 0% | 7% |

VI) Bouwperiode

| | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| t/m 1945 | 0% | 1% | 2% | 0% | 0% | 7% |
| 1946 - 1959 | 1% | 1% | 1% | 0% | 0% | 8% |
| 1960 - 1970 | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 10% |
| 1971 - 1980 | 1% | 0% | 1% | 0% | 0% | 8% |
| 1981 - 1990 | 1% | 1% | 1% | 0% | 1% | 6% |
| 1991 - 2000 | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 6% |
| vanaf 2001 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 1% |
| Totaal | 1% | 1% | 1% | 0% | 0% | 7% |

**Tabel B4.12 Mutatie in het aandeel woningen met een feitelijke huur boven de maximale huur in de gereguleerde particuliere sector, zes varianten ten opzichte van de Basisvariant (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)**

I) gemeentegrootte

| | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| minder dan 20.000 | 1% | 0% | 0% | 1% | 0% | 9% |
| 20.000 tot 50.000 | 1% | 0% | 1% | 0% | 0% | 10% |
| meer dan 50.000 | 1% | 1% | 1% | 2% | 1% | 14% |
| G4 | 5% | 5% | 5% | 2% | 3% | 12% |
| G27 | 0% | 2% | 2% | 1% | 1% | 18% |
| Totaal | 2% | 2% | 3% | 1% | 1% | 13% |

IV) Stedelijkheid

| | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Zeer sterk stedelijk | 4% | 5% | 5% | 2% | 3% | 12% |
| Sterk stedelijk | 1% | 2% | 1% | 1% | 1% | 16% |
| Matig stedelijk | 2% | 1% | 1% | 1% | 1% | 10% |
| Weinig stedelijk | 1% | 1% | 1% | 1% | 1% | 13% |
| Niet stedelijk | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 14% |
| Totaal | 2% | 2% | 3% | 1% | 1% | 13% |

V) Soort woning

| | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kleine woning (<= 40 m2) | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 1% |
| Twee onder een kap | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 14% |
| Hoekwoning | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 6% |
| Tussenwoning | 0% | 2% | 2% | 3% | 2% | 12% |
| Overig eengezins | 1% | 1% | 1% | 2% | 1% | 8% |
| Meergezins | 3% | 3% | 4% | 2% | 2% | 16% |
| Totaal | 2% | 2% | 3% | 1% | 1% | 13% |

VI) Bouwperiode

| | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| t/m 1945 | 3% | 2% | 2% | 1% | 1% | 11% |
| 1946 - 1959 | 2% | 2% | 4% | 1% | 1% | 12% |
| 1960 - 1970 | 2% | 3% | 2% | 2% | 2% | 19% |
| 1971 - 1980 | 3% | 3% | 4% | 2% | 2% | 16% |
| 1981 - 1990 | 2% | 5% | 5% | 4% | 4% | 17% |
| 1991 - 2000 | 2% | 2% | 3% | 2% | 2% | 9% |
| vanaf 2001 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 5% |
| Totaal | 2% | 2% | 3% | 1% | 1% | 13% |

**Tabel B4.13 Effecten in de gereguleerde corporatiesector voor Amsterdam en regio, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)**

a) verhouding feitelijk maximaal

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Amsterdam | 72% | 68% | 76% | 78% | 71% | 73% | 64% |
| Overig Stadsregio Amsterdam | 72% | 71% | 74% | 75% | 73% | 74% | 69% |
| Stadsregio Amsterdam | 72% | 69% | 75% | 77% | 72% | 73% | 66% |
| Nederland | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 74% |

b) huurpunten

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Amsterdam | 125 | 131 | 120 | 117 | 128 | 124 | 147 |
| Overig Stadsregio Amsterdam | 139 | 142 | 137 | 137 | 138 | 137 | 149 |
| Stadsregio Amsterdam | 130 | 135 | 126 | 123 | 131 | 128 | 148 |
| Nederland | 136 | 136 | 136 | 137 | 136 | 136 | 134 |

c) maximale huur

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Amsterdam | 582 | 612 | 557 | 539 | 593 | 576 | 691 |
| Overig Stadsregio Amsterdam | 650 | 662 | 639 | 635 | 642 | 638 | 696 |
| Stadsregio Amsterdam | 604 | 628 | 583 | 569 | 608 | 596 | 692 |
| Nederland | 633 | 635 | 635 | 635 | 633 | 633 | 626 |

d) liberalisatiepotentieel

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Amsterdam | 27% | 33% | 22% | 15% | 29% | 20% | 52% |
| Overig Stadsregio Amsterdam | 48% | 51% | 45% | 37% | 45% | 35% | 55% |
| Stadsregio Amsterdam | 34% | 39% | 29% | 22% | 34% | 25% | 53% |
| Nederland | 42% | 43% | 43% | 35% | 40% | 32% | 39% |

e) huurruimte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Amsterdam | 169 | 199 | 144 | 125 | 180 | 163 | 278 |
| Overig Stadsregio Amsterdam | 188 | 200 | 177 | 173 | 179 | 176 | 233 |
| Stadsregio Amsterdam | 175 | 199 | 154 | 140 | 180 | 167 | 264 |
| Nederland | 193 | 195 | 194 | 195 | 192 | 193 | 186 |

## Tabel B4.14 Effecten in de gereguleerde corporatiesector voor Utrecht en regio, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

a) verhouding feitelijk maximaal

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Utrecht | 67% | 66% | 72% | 74% | 70% | 71% | 69% |
| Overig BRU | 67% | 66% | 71% | 71% | 70% | 70% | 67% |
| BRU | 67% | 66% | 72% | 72% | 70% | 71% | 68% |
| Nederland | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 74% |

b) huurpunten

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Utrecht | 133 | 135 | 125 | 123 | 128 | 126 | 135 |
| Overig BRU | 152 | 155 | 144 | 144 | 145 | 145 | 154 |
| BRU | 142 | 144 | 134 | 133 | 136 | 136 | 144 |
| Nederland | 136 | 136 | 136 | 137 | 136 | 136 | 134 |

c) maximale huur

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Utrecht | 620 | 629 | 578 | 570 | 595 | 587 | 630 |
| Overig BRU | 714 | 726 | 675 | 674 | 677 | 677 | 725 |
| BRU | 664 | 674 | 623 | 618 | 633 | 629 | 674 |
| Nederland | 633 | 635 | 635 | 635 | 633 | 633 | 626 |

d) liberalisatiepotentieel

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Utrecht | 39% | 41% | 32% | 25% | 33% | 28% | 41% |
| Overig BRU | 61% | 67% | 55% | 43% | 53% | 47% | 62% |
| BRU | 49% | 52% | 42% | 33% | 42% | 37% | 51% |
| Nederland | 42% | 43% | 43% | 35% | 40% | 32% | 39% |

e) huurruimte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Utrecht | 206 | 215 | 165 | 156 | 181 | 173 | 216 |
| Overig BRU | 242 | 254 | 203 | 202 | 206 | 205 | 253 |
| BRU | 223 | 233 | 183 | 177 | 192 | 188 | 233 |
| Nederland | 193 | 195 | 194 | 195 | 192 | 193 | 186 |

**Tabel B4.15 Effecten in de gereguleerde corporatiesector voor Rotterdam en regio, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)**

a) verhouding feitelijk maximaal

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rotterdam | 79% | 82% | 79% | 78% | 78% | 78% | 90% |
| Overig Stadsregio Rotterdan | 76% | 76% | 72% | 72% | 72% | 72% | 75% |
| Stadsregio Rotterdam | 78% | 80% | 76% | 76% | 76% | 75% | 84% |
| Nederland | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 74% |

b) huurpunten

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rotterdam | 122 | 118 | 123 | 124 | 124 | 125 | 112 |
| Overig Stadsregio Rotterdan | 131 | 132 | 138 | 139 | 138 | 139 | 137 |
| Stadsregio Rotterdam | 126 | 123 | 129 | 129 | 130 | 130 | 122 |
| Nederland | 136 | 136 | 136 | 137 | 136 | 136 | 134 |

c) maximale huur

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rotterdam | 567 | 546 | 571 | 574 | 575 | 579 | 518 |
| Overig Stadsregio Rotterdan | 611 | 614 | 644 | 646 | 644 | 646 | 637 |
| Stadsregio Rotterdam | 584 | 573 | 599 | 602 | 602 | 605 | 565 |
| Nederland | 633 | 635 | 635 | 635 | 633 | 633 | 626 |

d) liberalisatiepotentieel

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rotterdam | 20% | 17% | 21% | 17% | 22% | 17% | 18% |
| Overig Stadsregio Rotterdan | 37% | 40% | 46% | 40% | 45% | 38% | 44% |
| Stadsregio Rotterdam | 26% | 26% | 30% | 26% | 31% | 25% | 28% |
| Nederland | 42% | 43% | 43% | 35% | 40% | 32% | 39% |

e) huurruimte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rotterdam | 121 | 100 | 125 | 129 | 130 | 133 | 72 |
| Overig Stadsregio Rotterdan | 154 | 156 | 186 | 188 | 187 | 189 | 180 |
| Stadsregio Rotterdam | 134 | 122 | 149 | 152 | 152 | 155 | 115 |
| Nederland | 193 | 195 | 194 | 195 | 192 | 193 | 186 |

**Tabel B4.16 Effecten in de gereguleerde corporatiesector voor Den Haag en regio, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)**

a) verhouding feitelijk maximaal

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Den Haag | 81% | 84% | 80% | 80% | 78% | 78% | 88% |
| Overig Haaglanden | 78% | 77% | 73% | 73% | 72% | 72% | 72% |
| Haaglanden | 79% | 81% | 77% | 77% | 75% | 75% | 80% |
| Nederland | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 71% | 74% |

b) huurpunten

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Den Haag | 117 | 114 | 120 | 120 | 122 | 122 | 115 |
| Overig Haaglanden | 128 | 129 | 136 | 136 | 137 | 138 | 141 |
| Haaglanden | 123 | 122 | 128 | 128 | 129 | 129 | 128 |
| Nederland | 136 | 136 | 136 | 137 | 136 | 136 | 134 |

c) maximale huur

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Den Haag | 543 | 528 | 555 | 555 | 564 | 565 | 531 |
| Overig Haaglanden | 596 | 601 | 634 | 632 | 640 | 639 | 661 |
| Haaglanden | 569 | 564 | 593 | 593 | 602 | 601 | 594 |
| Nederland | 633 | 635 | 635 | 635 | 633 | 633 | 626 |

d) liberalisatiepotentieel

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Den Haag | 21% | 19% | 25% | 19% | 27% | 21% | 25% |
| Overig Haaglanden | 32% | 33% | 41% | 33% | 42% | 35% | 47% |
| Haaglanden | 26% | 26% | 33% | 26% | 35% | 28% | 36% |
| Nederland | 42% | 43% | 43% | 35% | 40% | 32% | 39% |

e) huurruimte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Den Haag | 106 | 91 | 118 | 119 | 128 | 129 | 94 |
| Overig Haaglanden | 141 | 146 | 178 | 177 | 185 | 184 | 206 |
| Haaglanden | 123 | 118 | 148 | 147 | 156 | 156 | 149 |
| Nederland | 193 | 195 | 194 | 195 | 192 | 193 | 186 |

**Tabel B4.17 Effecten in de gereguleerde particuliere sector voor Amsterdam en regio, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)**

a) verhouding feitelijk maximaal

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Amsterdam | 69% | 67% | 74% | 77% | 68% | 71% | 57% |
| Overig Stadsregio Amsterdam | - | - | - | - | - | - | - |
| Stadsregio Amsterdam | 69% | 67% | 74% | 76% | 69% | 71% | 59% |
| Nederland | 71% | 72% | 72% | 73% | 71% | 72% | 73% |

b) huurpunten

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Amsterdam | 131 | 136 | 125 | 120 | 134 | 130 | 170 |
| Overig Stadsregio Amsterdam | - | - | - | - | - | - | - |
| Stadsregio Amsterdam | 134 | 138 | 127 | 123 | 135 | 131 | 168 |
| Nederland | 143 | 141 | 141 | 141 | 143 | 143 | 149 |

c) maximale huur

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Amsterdam | 610 | 635 | 580 | 556 | 626 | 604 | 800 |
| Overig Stadsregio Amsterdam | - | - | - | - | - | - | - |
| Stadsregio Amsterdam | 622 | 643 | 592 | 571 | 631 | 612 | 791 |
| Nederland | 666 | 657 | 658 | 656 | 666 | 665 | 699 |

d) liberalisatiepotentieel

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Amsterdam | 45% | 49% | 41% | 34% | 47% | 39% | 69% |
| Overig Stadsregio Amsterdam | - | - | - | - | - | - | - |
| Stadsregio Amsterdam | 50% | 54% | 45% | 38% | 49% | 42% | 70% |
| Nederland | 61% | 59% | 59% | 53% | 60% | 54% | 61% |

e) huurruimte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Amsterdam | 188 | 213 | 158 | 134 | 204 | 182 | 378 |
| Overig Stadsregio Amsterdam | - | - | - | - | - | - | - |
| Stadsregio Amsterdam | 191 | 212 | 161 | 141 | 200 | 182 | 360 |
| Nederland | 201 | 192 | 193 | 190 | 201 | 199 | 234 |

\- = minder dan 100 waarnemingen

**Tabel B4.18 Effecten in de gereguleerde particuliere sector voor Rotterdam en regio, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)**

a) verhouding feitelijk maximaal

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rotterdam | 76% | 82% | 77% | 78% | 75% | 75% | 85% |
| Overig Stadsregio Rotterdan | 75% | 79% | 76% | 75% | 76% | 75% | 83% |
| Stadsregio Rotterdam | 76% | 81% | 77% | 77% | 76% | 75% | 85% |
| Nederland | 71% | 72% | 72% | 73% | 71% | 72% | 73% |

b) huurpunten

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rotterdam | 120 | 114 | 120 | 120 | 123 | 123 | 116 |
| Overig Stadsregio Rotterdan | 133 | 128 | 133 | 135 | 132 | 134 | 127 |
| Stadsregio Rotterdam | 123 | 117 | 123 | 123 | 125 | 126 | 119 |
| Nederland | 143 | 141 | 141 | 141 | 143 | 143 | 149 |

c) maximale huur

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rotterdam | 556 | 526 | 555 | 553 | 571 | 571 | 538 |
| Overig Stadsregio Rotterdan | 621 | 593 | 618 | 624 | 617 | 621 | 590 |
| Stadsregio Rotterdam | 572 | 543 | 571 | 571 | 582 | 583 | 551 |
| Nederland | 666 | 657 | 658 | 656 | 666 | 665 | 699 |

d) liberalisatiepotentieel

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rotterdam | 33% | 30% | 35% | 30% | 37% | 32% | 36% |
| Overig Stadsregio Rotterdan | 51% | 43% | 46% | 43% | 49% | 42% | 46% |
| Stadsregio Rotterdam | 38% | 33% | 38% | 33% | 41% | 35% | 38% |
| Nederland | 61% | 59% | 59% | 53% | 60% | 54% | 61% |

e) huurruimte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rotterdam | 133 | 103 | 132 | 131 | 148 | 148 | 116 |
| Overig Stadsregio Rotterdan | 158 | 130 | 154 | 160 | 153 | 158 | 126 |
| Stadsregio Rotterdam | 139 | 110 | 138 | 138 | 150 | 150 | 118 |
| Nederland | 201 | 192 | 193 | 190 | 201 | 199 | 234 |

**Tabel B4.19 Effecten in de gereguleerde particuliere sector voor Den Haag en regio, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)**

a) verhouding feitelijk maximaal

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Den Haag | 81% | 86% | 82% | 82% | 80% | 80% | 88% |
| Overig Haaglanden | 76% | 79% | 75% | 75% | 74% | 74% | 76% |
| Haaglanden | 80% | 84% | 80% | 80% | 78% | 78% | 84% |
| Nederland | 71% | 72% | 72% | 73% | 71% | 72% | 73% |

b) huurpunten

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Den Haag | 125 | 119 | 124 | 125 | 127 | 127 | 123 |
| Overig Haaglanden | 129 | 125 | 131 | 131 | 133 | 134 | 138 |
| Haaglanden | 126 | 121 | 126 | 127 | 129 | 129 | 127 |
| Nederland | 143 | 141 | 141 | 141 | 143 | 143 | 149 |

c) maximale huur

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Den Haag | 579 | 549 | 577 | 578 | 590 | 591 | 572 |
| Overig Haaglanden | 599 | 580 | 611 | 611 | 622 | 622 | 643 |
| Haaglanden | 585 | 558 | 587 | 587 | 599 | 600 | 592 |
| Nederland | 666 | 657 | 658 | 656 | 666 | 665 | 699 |

d) liberalisatiepotentieel

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Den Haag | 45% | 38% | 44% | 38% | 48% | 40% | 47% |
| Overig Haaglanden | 54% | 49% | 54% | 49% | 58% | 50% | 60% |
| Haaglanden | 48% | 41% | 47% | 41% | 51% | 44% | 51% |
| Nederland | 61% | 59% | 59% | 53% | 60% | 54% | 61% |

e) huurruimte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Den Haag | 106 | 77 | 105 | 105 | 118 | 119 | 99 |
| Overig Haaglanden | 145 | 126 | 157 | 156 | 168 | 168 | 188 |
| Haaglanden | 118 | 91 | 120 | 120 | 132 | 133 | 125 |
| Nederland | 201 | 192 | 193 | 190 | 201 | 199 | 234 |

# Bijlage 5: Aanvullende tabellen microbestanden

Wijzigingen in het WWS werken op verschillende manieren door. Om de gevolgen van alle doorgerekende varianten in beeld te brengen worden de uitkomsten op een zestal thema's gepresenteerd. De thema's zijn sterk gecorreleerd, maar belichten de uitkomsten telkens net vanuit een ander perspectief. Daarnaast is de voorraad naar diverse kenmerken uitgesplitst om ook de gevolgen voor de deelvoorraden in beeld te brengen. Hieronder volgt een overzicht van de thema's en de kenmerken.

Thema's:

- Verhouding feitelijk en maximale huur
- Huurpunten
- Maximale huur
- Potentieel te liberaliseren
- Huurruimte
- Mutatie aandeel woningen met feitelijke huur boven maximale huur

Uitgesplitst naar:

- Gemeentegrootte
- Provincie
- Woningbouwafspraak gebieden
- Stedelijkheid
- Soort woning
- Bouwperiode

Alle aanvullende tabellen gebaseerd op de microbestanden zijn in deze bijlage opgenomen. De resultaten hebben betrekking op de gereguleerde huurvoorraad en worden enkel voor de corporatiesector gepresenteerd[11].

Als uitzondering hierop gelden de tabellen met betrekking tot het thema 'Potentieel te liberaliseren', omdat in dat geval ook de terugval van de vrije sector naar de reguliere voorraad meegenomen dient te worden. Specifiek voor dit thema zijn daarom de tabellen voor de corporatiesector gebaseerd op gehele huurvoorraad, zodat het saldo-effect (plus nieuw potentieel minus verloren potentieel) ten opzichte van de Basisvariant zichtbaar gemaakt kan worden.

Bij Variant 3 en 5 is gerekend met een prijs per punt die met 5,19% is opgehoogd. Vanwege de vergelijkbaarheid is dit bij de tabellen die punten weergeven toegepast op het puntenaantal.

Verschillen van meer dan 5% of 5 procentpunt ten opzichte van de Basisvariant zijn groen (+5%) of oranje (-5%) gemarkeerd. Tot slot worden resultaten die gebaseerd zijn op minder dan 100 waarnemingen niet gepresenteerd in verband met de statistische betrouwbaarheid. Om deze reden ontbreken de uitkomsten voor de regionale uitsplitsingen met betrekking tot de mutaties in het aandeel woningen met een feitelijke huur boven maximaal toegestaan en voor het krimpgebied Zeeuws Vlaanderen.

[11] Omwille van de vertrouwelijke behandeling van bedrijfsgevoelige informatie worden geen gegevens over het woningbezit van de IVBN gepresenteerd.

**Tabel B5.1 Verhouding feitelijke en maximale huur in de gereguleerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5 procentpunt zijn gemarkeerd)**

I) gemeentegrootte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| minder dan 20.000 | 63% | 64% | 63% | 63% | 64% | 64% | 69% |
| 20.000 tot 50.000 | 65% | 67% | 66% | 65% | 65% | 65% | 68% |
| meer dan 50.000 | 70% | 71% | 70% | 70% | 68% | 69% | 71% |
| G4 | 71% | 70% | 72% | 73% | 68% | 69% | 70% |
| G27 | 67% | 68% | 68% | 67% | 67% | 67% | 72% |
| Totaal | 68% | 68% | 68% | 68% | 67% | 67% | 70% |

II) provincie

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Groningen | 68% | 69% | 66% | 65% | 66% | 66% | 77% |
| Friesland | 66% | 67% | 64% | 63% | 66% | 65% | 79% |
| Drenthe | 60% | 60% | 58% | 57% | 60% | 59% | 69% |
| Overijssel | 65% | 67% | 64% | 63% | 64% | 63% | 71% |
| Flevoland | 69% | 72% | 69% | 68% | 69% | 69% | 77% |
| Gelderland | 63% | 65% | 65% | 64% | 64% | 64% | 66% |
| Utrecht | 62% | 63% | 68% | 68% | 66% | 67% | 62% |
| Noord-Holland | 68% | 66% | 69% | 70% | 66% | 67% | 63% |
| Zuid-Holland | 74% | 76% | 73% | 73% | 71% | 71% | 75% |
| Zeeland | 71% | 73% | 70% | 70% | 71% | 70% | 84% |
| Noord-Brabant | 63% | 64% | 64% | 64% | 63% | 63% | 65% |
| Limburg | 69% | 72% | 69% | 68% | 69% | 69% | 84% |
| Totaal | 68% | 68% | 68% | 68% | 67% | 67% | 70% |

III) WBA-regio

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Groningen-Assen | 69% | 70% | 67% | 66% | 66% | 66% | 75% |
| Friesland | 68% | 68% | 66% | 65% | 67% | 67% | 80% |
| Drenthe | 56% | 56% | 55% | 54% | 57% | 56% | 67% |
| Twente | 65% | 67% | 64% | 63% | 64% | 63% | 73% |
| Zwolle-Kampen | 66% | 67% | 64% | 64% | 63% | 63% | 66% |
| Stadsregio Arnhem Nijmegen | 68% | 70% | 66% | 66% | 66% | 66% | 68% |
| Stedendriehoek | 65% | 67% | 68% | 67% | 67% | 67% | 71% |
| BRU | 63% | 63% | 68% | 69% | 66% | 67% | 62% |
| Sg Amersfoort | 63% | 63% | 68% | 68% | 66% | 67% | 64% |
| Stadsregio Amsterdam | 68% | 65% | 70% | 71% | 65% | 67% | 61% |
| Noord-Holland minus ROA | 66% | 67% | 69% | 70% | 67% | 68% | 64% |
| Haaglanden | 76% | 78% | 74% | 74% | 71% | 72% | 77% |
| Stadsregio Rotterdam | 76% | 77% | 74% | 74% | 72% | 72% | 78% |
| Holland Rijnland | 67% | 67% | 72% | 73% | 70% | 71% | 68% |
| Drechtsteden | 73% | 76% | 73% | 73% | 72% | 72% | 78% |
| Zeeland | 73% | 77% | 74% | 73% | 75% | 74% | 92% |
| SRE | 58% | 58% | 62% | 62% | 62% | 62% | 62% |
| Noord-Brabant overig | 64% | 66% | 65% | 65% | 64% | 64% | 66% |
| Limburg | 68% | 72% | 69% | 68% | 69% | 69% | 87% |
| Flevoland | 71% | 74% | 71% | 70% | 71% | 70% | 79% |
| niet-WBA-gemeente | 65% | 66% | 64% | 64% | 64% | 64% | 69% |
| Totaal | 68% | 68% | 68% | 68% | 67% | 67% | 70% |

**IV) Stedelijkheid**

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Zeer sterk stedelijk** | 71% | 71% | 72% | 72% | 68% | 69% | 71% |
| **Sterk stedelijk** | 69% | 71% | 70% | 70% | 69% | 69% | 72% |
| **Matig stedelijk** | 65% | 66% | 66% | 66% | 65% | 65% | 69% |
| **Weinig stedelijk** | 62% | 63% | 63% | 62% | 63% | 63% | 65% |
| **Niet stedelijk** | 64% | 65% | 62% | 62% | 63% | 63% | 72% |
| **Totaal** | 68% | 68% | 68% | 68% | 67% | 67% | 70% |

**V) Soort woning**

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kleine woning (<= 40 m2)** | 69% | 66% | 67% | 69% | 61% | 64% | 69% |
| **Eengezins** | 62% | 63% | 62% | 61% | 64% | 63% | 67% |
| **Meergezins** | 72% | 73% | 73% | 73% | 69% | 70% | 73% |
| **Totaal** | 68% | 68% | 68% | 68% | 67% | 67% | 70% |

**VI) Bouwperiode**

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **t/m 1945** | 66% | 63% | 65% | 66% | 63% | 64% | 63% |
| **1946 - 1959** | 65% | 66% | 66% | 66% | 65% | 65% | 70% |
| **1960 - 1970** | 66% | 68% | 68% | 67% | 67% | 67% | 74% |
| **1971 - 1980** | 67% | 69% | 69% | 68% | 68% | 68% | 74% |
| **1981 - 1990** | 69% | 70% | 69% | 69% | 68% | 68% | 70% |
| **1991 - 2000** | 71% | 71% | 70% | 70% | 68% | 68% | 67% |
| **vanaf 2001** | 70% | 70% | 70% | 70% | 67% | 68% | 64% |
| **onbekend** | 66% | 67% | 66% | 66% | 66% | 66% | 72% |
| **Totaal** | 68% | 68% | 68% | 68% | 67% | 67% | 70% |

**Tabel B5.2 Gemiddeld aantal huurpunten in de gereguleerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5 % zijn gemarkeerd)**

I) gemeentegrootte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| minder dan 20.000 | 149 | 148 | 149 | 151 | 148 | 148 | 142 |
| 20.000 tot 50.000 | 149 | 146 | 147 | 149 | 148 | 148 | 146 |
| meer dan 50.000 | 142 | 140 | 141 | 142 | 143 | 144 | 142 |
| G4 | 129 | 132 | 128 | 127 | 135 | 133 | 140 |
| G27 | 141 | 138 | 139 | 140 | 140 | 140 | 133 |
| Totaal | 142 | 140 | 140 | 141 | 142 | 143 | 140 |

II) provincie

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Groningen | 135 | 132 | 137 | 139 | 136 | 138 | 119 |
| Friesland | 140 | 139 | 144 | 146 | 140 | 142 | 120 |
| Drenthe | 150 | 149 | 154 | 157 | 150 | 152 | 133 |
| Overijssel | 142 | 139 | 144 | 146 | 144 | 145 | 133 |
| Flevoland | 152 | 145 | 150 | 153 | 149 | 151 | 135 |
| Gelderland | 152 | 149 | 148 | 150 | 149 | 150 | 148 |
| Utrecht | 156 | 154 | 144 | 144 | 148 | 147 | 159 |
| Noord-Holland | 137 | 141 | 134 | 133 | 141 | 139 | 153 |
| Zuid-Holland | 131 | 129 | 134 | 134 | 136 | 137 | 133 |
| Zeeland | 138 | 135 | 139 | 142 | 138 | 140 | 121 |
| Noord-Brabant | 154 | 152 | 149 | 151 | 150 | 151 | 150 |
| Limburg | 138 | 134 | 138 | 140 | 137 | 139 | 118 |
| Totaal | 142 | 140 | 140 | 141 | 142 | 143 | 140 |

III) WBA-regio

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Groningen-Assen | 134 | 132 | 137 | 138 | 137 | 138 | 123 |
| Friesland | 137 | 136 | 141 | 143 | 137 | 139 | 119 |
| Drenthe | 157 | 157 | 161 | 165 | 155 | 157 | 134 |
| Twente | 143 | 140 | 145 | 147 | 144 | 146 | 131 |
| Zwolle-Kampen | 134 | 132 | 137 | 138 | 139 | 139 | 136 |
| Stadsregio Arnhem Nijmegen | 141 | 137 | 143 | 144 | 144 | 144 | 142 |
| Stedendriehoek | 148 | 144 | 143 | 144 | 143 | 144 | 137 |
| BRU | 155 | 154 | 144 | 143 | 148 | 147 | 161 |
| Sg Amersfoort | 154 | 152 | 143 | 143 | 145 | 145 | 153 |
| Stadsregio Amsterdam | 133 | 139 | 130 | 128 | 139 | 136 | 155 |
| Noord-Holland minus ROA | 145 | 144 | 139 | 139 | 143 | 142 | 153 |
| Haaglanden | 127 | 124 | 130 | 131 | 135 | 135 | 132 |
| Stadsregio Rotterdam | 128 | 127 | 132 | 133 | 135 | 135 | 127 |
| Holland Rijnland | 145 | 145 | 135 | 135 | 139 | 138 | 146 |
| Drechtsteden | 131 | 127 | 132 | 133 | 134 | 134 | 127 |
| Zeeland | 141 | 134 | 138 | 141 | 137 | 139 | 116 |
| SRE | 164 | 164 | 154 | 156 | 154 | 155 | 155 |
| Noord-Brabant overig | 151 | 147 | 147 | 148 | 148 | 149 | 148 |
| Limburg | 136 | 130 | 134 | 137 | 133 | 135 | 111 |
| Flevoland | 152 | 145 | 150 | 152 | 150 | 151 | 135 |
| niet-WBA-gemeente | 148 | 146 | 148 | 149 | 147 | 148 | 141 |
| Totaal | 142 | 140 | 140 | 141 | 142 | 143 | 140 |

IV) Stedelijkheid

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zeer sterk stedelijk | 130 | 131 | 129 | 129 | 135 | 134 | 138 |
| Sterk stedelijk | 142 | 138 | 139 | 140 | 141 | 142 | 138 |
| Matig stedelijk | 148 | 146 | 146 | 147 | 147 | 148 | 145 |
| Weinig stedelijk | 154 | 153 | 153 | 154 | 152 | 152 | 150 |
| Niet stedelijk | 145 | 144 | 148 | 151 | 146 | 147 | 133 |
| Totaal | 142 | 140 | 140 | 141 | 142 | 143 | 140 |

V) Soort woning

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kleine woning (<= 40 m2) | 98 | 104 | 102 | 98 | 110 | 107 | 102 |
| Eengezins | 162 | 159 | 160 | 162 | 156 | 158 | 154 |
| Meergezins | 130 | 128 | 128 | 128 | 134 | 134 | 133 |
| Totaal | 142 | 140 | 140 | 141 | 142 | 143 | 140 |

VI) Bouwperiode

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| t/m 1945 | 129 | 133 | 129 | 128 | 134 | 133 | 142 |
| 1946 - 1959 | 132 | 131 | 131 | 131 | 132 | 132 | 127 |
| 1960 - 1970 | 142 | 138 | 138 | 140 | 139 | 140 | 130 |
| 1971 - 1980 | 151 | 146 | 147 | 149 | 147 | 148 | 140 |
| 1981 - 1990 | 140 | 139 | 139 | 140 | 142 | 142 | 141 |
| 1991 - 2000 | 145 | 145 | 146 | 146 | 150 | 150 | 156 |
| vanaf 2001 | 160 | 161 | 161 | 161 | 165 | 165 | 177 |
| onbekend | 140 | 139 | 140 | 142 | 140 | 141 | 134 |
| Totaal | 142 | 140 | 140 | 141 | 142 | 143 | 140 |

**Tabel B5.3 Gemiddelde maximale huurprijs in de gereguleerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5 % zijn gemarkeerd)**

I) gemeentegrootte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| minder dan 20.000 | 698 | 691 | 699 | 706 | 691 | 694 | 664 |
| 20.000 tot 50.000 | 696 | 685 | 690 | 695 | 691 | 692 | 681 |
| meer dan 50.000 | 666 | 652 | 659 | 662 | 671 | 670 | 663 |
| G4 | 601 | 615 | 596 | 590 | 628 | 620 | 653 |
| G27 | 660 | 643 | 647 | 651 | 653 | 654 | 621 |
| Totaal | 663 | 656 | 656 | 658 | 666 | 665 | 656 |

II) provincie

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Groningen | 630 | 616 | 641 | 648 | 636 | 640 | 553 |
| Friesland | 656 | 649 | 672 | 683 | 655 | 662 | 558 |
| Drenthe | 704 | 698 | 723 | 734 | 702 | 710 | 619 |
| Overijssel | 665 | 648 | 674 | 682 | 672 | 677 | 620 |
| Flevoland | 711 | 680 | 705 | 715 | 700 | 707 | 631 |
| Gelderland | 711 | 697 | 696 | 700 | 698 | 699 | 693 |
| Utrecht | 732 | 724 | 675 | 672 | 692 | 686 | 748 |
| Noord-Holland | 641 | 657 | 626 | 618 | 657 | 646 | 719 |
| Zuid-Holland | 610 | 600 | 622 | 624 | 636 | 635 | 621 |
| Zeeland | 644 | 627 | 651 | 660 | 645 | 651 | 561 |
| Noord-Brabant | 724 | 711 | 700 | 705 | 704 | 705 | 701 |
| Limburg | 646 | 622 | 644 | 654 | 638 | 645 | 544 |
| Totaal | 663 | 656 | 656 | 658 | 666 | 665 | 656 |

III) WBA-regio

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Groningen-Assen | 624 | 613 | 638 | 645 | 641 | 644 | 572 |
| Friesland | 640 | 634 | 658 | 667 | 640 | 645 | 550 |
| Drenthe | 740 | 735 | 759 | 774 | 727 | 737 | 623 |
| Twente | 668 | 652 | 677 | 685 | 675 | 680 | 611 |
| Zwolle-Kampen | 626 | 613 | 641 | 644 | 649 | 649 | 634 |
| Stadsregio Arnhem Nijmegen | 657 | 640 | 670 | 674 | 674 | 674 | 662 |
| Stedendriehoek | 694 | 675 | 668 | 674 | 670 | 672 | 641 |
| BRU | 729 | 722 | 672 | 668 | 693 | 686 | 755 |
| Sg Amersfoort | 722 | 714 | 667 | 666 | 680 | 676 | 720 |
| Stadsregio Amsterdam | 620 | 650 | 605 | 594 | 647 | 632 | 726 |
| Noord-Holland minus ROA | 679 | 675 | 650 | 646 | 666 | 660 | 720 |
| Haaglanden | 590 | 578 | 607 | 608 | 627 | 626 | 617 |
| Stadsregio Rotterdam | 597 | 588 | 615 | 619 | 628 | 629 | 592 |
| Holland Rijnland | 677 | 677 | 630 | 627 | 650 | 643 | 684 |
| Drechtsteden | 610 | 589 | 616 | 619 | 624 | 624 | 589 |
| Zeeland | 661 | 625 | 646 | 657 | 639 | 647 | 534 |
| SRE | 774 | 770 | 723 | 729 | 725 | 727 | 729 |
| Noord-Brabant overig | 707 | 688 | 688 | 692 | 694 | 695 | 691 |
| Limburg | 635 | 604 | 625 | 636 | 621 | 628 | 511 |
| Flevoland | 712 | 678 | 703 | 713 | 701 | 708 | 631 |
| niet-WBA-gemeente | 692 | 681 | 692 | 699 | 689 | 692 | 659 |
| Totaal | 663 | 656 | 656 | 658 | 666 | 665 | 656 |

IV) Stedelijkheid

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zeer sterk stedelijk | 603 | 611 | 600 | 596 | 628 | 621 | 643 |
| Sterk stedelijk | 663 | 646 | 651 | 654 | 660 | 660 | 642 |
| Matig stedelijk | 695 | 681 | 684 | 689 | 689 | 690 | 676 |
| Weinig stedelijk | 725 | 717 | 717 | 723 | 711 | 713 | 701 |
| Niet stedelijk | 678 | 673 | 696 | 705 | 682 | 687 | 621 |
| Totaal | 663 | 656 | 656 | 658 | 666 | 665 | 656 |

V) Soort woning

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kleine woning (<= 40 m2) | 450 | 475 | 466 | 448 | 508 | 488 | 470 |
| Eengezins | 760 | 749 | 753 | 761 | 734 | 739 | 721 |
| Meergezins | 603 | 596 | 595 | 593 | 624 | 620 | 619 |
| Totaal | 663 | 656 | 656 | 658 | 666 | 665 | 656 |

VI) Bouwperiode

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| t/m 1945 | 599 | 621 | 602 | 594 | 627 | 616 | 662 |
| 1946 - 1959 | 616 | 607 | 610 | 610 | 614 | 611 | 588 |
| 1960 - 1970 | 663 | 642 | 646 | 652 | 648 | 651 | 605 |
| 1971 - 1980 | 706 | 686 | 688 | 696 | 688 | 692 | 652 |
| 1981 - 1990 | 653 | 649 | 650 | 651 | 665 | 662 | 659 |
| 1991 - 2000 | 679 | 679 | 683 | 683 | 702 | 699 | 735 |
| vanaf 2001 | 752 | 755 | 755 | 757 | 776 | 775 | 838 |
| onbekend | 655 | 647 | 656 | 661 | 656 | 658 | 624 |
| Totaal | 663 | 656 | 656 | 658 | 666 | 665 | 656 |

**Tabel B5.4 Aandeel potentieel te liberaliseren woningen in de gereguleerde en geliberaliseerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5 procentpunt gemarkeerd)**

**I) gemeentegrootte**

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| minder dan 20.000 | 60% | 58% | 62% | 63% | 59% | 60% | 50% |
| 20.000 tot 50.000 | 58% | 56% | 59% | 59% | 59% | 59% | 53% |
| meer dan 50.000 | 49% | 46% | 47% | 48% | 50% | 50% | 48% |
| G4 | 31% | 35% | 28% | 28% | 37% | 36% | 43% |
| G27 | 48% | 44% | 44% | 46% | 45% | 46% | 37% |
| Totaal | 49% | 47% | 47% | 48% | 50% | 50% | 46% |

**II) provincie**

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Groningen | 40% | 36% | 42% | 45% | 38% | 40% | 18% |
| Friesland | 50% | 48% | 54% | 56% | 50% | 52% | 22% |
| Drenthe | 66% | 66% | 72% | 75% | 67% | 69% | 31% |
| Overijssel | 49% | 47% | 53% | 54% | 52% | 53% | 40% |
| Flevoland | 61% | 55% | 61% | 63% | 61% | 62% | 37% |
| Gelderland | 62% | 59% | 60% | 60% | 61% | 61% | 57% |
| Utrecht | 68% | 64% | 50% | 50% | 57% | 55% | 66% |
| Noord-Holland | 42% | 47% | 37% | 36% | 46% | 43% | 56% |
| Zuid-Holland | 33% | 31% | 36% | 37% | 39% | 40% | 38% |
| Zeeland | 45% | 44% | 52% | 53% | 50% | 51% | 25% |
| Noord-Brabant | 64% | 62% | 61% | 62% | 63% | 63% | 60% |
| Limburg | 46% | 40% | 46% | 49% | 42% | 45% | 21% |
| Totaal | 49% | 47% | 47% | 48% | 50% | 50% | 46% |

**III) WBA-regio**

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Groningen-Assen | 39% | 36% | 42% | 45% | 41% | 42% | 22% |
| Friesland | 46% | 42% | 51% | 52% | 48% | 49% | 24% |
| Drenthe | 85% | 85% | 90% | 93% | 84% | 85% | 24% |
| Twente | 49% | 47% | 53% | 55% | 52% | 54% | 38% |
| Zwolle-Kampen | 40% | 38% | 44% | 45% | 44% | 45% | 45% |
| Stadsregio Arnhem Nijmegen | 47% | 43% | 52% | 53% | 52% | 53% | 48% |
| Stedendriehoek | 58% | 52% | 51% | 53% | 52% | 53% | 44% |
| BRU | 68% | 64% | 49% | 48% | 57% | 55% | 67% |
| Sg Amersfoort | 66% | 63% | 47% | 48% | 52% | 51% | 61% |
| Stadsregio Amsterdam | 36% | 44% | 30% | 29% | 43% | 39% | 57% |
| Noord-Holland minus ROA | 53% | 52% | 44% | 43% | 48% | 46% | 56% |
| Haaglanden | 28% | 26% | 32% | 33% | 37% | 37% | 38% |
| Stadsregio Rotterdam | 29% | 28% | 34% | 36% | 37% | 38% | 31% |
| Holland Rijnland | 50% | 50% | 37% | 37% | 42% | 41% | 51% |
| Drechtsteden | 28% | 25% | 32% | 33% | 33% | 33% | 30% |
| Zeeland | 49% | 43% | 48% | 50% | 47% | 48% | 22% |
| SRE | 76% | 76% | 69% | 69% | 71% | 71% | 70% |
| Noord-Brabant overig | 59% | 56% | 55% | 56% | 58% | 58% | 56% |
| Limburg | 41% | 34% | 39% | 43% | 35% | 38% | 15% |
| Flevoland | 61% | 55% | 60% | 61% | 61% | 62% | 37% |
| niet-WBA-gemeente | 58% | 56% | 60% | 61% | 58% | 59% | 47% |
| Totaal | 49% | 47% | 47% | 48% | 50% | 50% | 46% |

**IV) Stedelijkheid**

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Zeer sterk stedelijk** | 32% | 34% | 29% | 29% | 37% | 35% | 40% |
| **Sterk stedelijk** | 48% | 44% | 45% | 46% | 47% | 47% | 44% |
| **Matig stedelijk** | 57% | 54% | 55% | 56% | 57% | 57% | 51% |
| **Weinig stedelijk** | 67% | 66% | 68% | 68% | 66% | 67% | 58% |
| **Niet stedelijk** | 57% | 56% | 64% | 66% | 58% | 60% | 37% |
| **Totaal** | 49% | 47% | 47% | 48% | 50% | 50% | 46% |

**V) Soort woning**

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kleine woning (<= 40 m2)** | 2% | 5% | 2% | 2% | 6% | 4% | 7% |
| **Eengezins** | 78% | 77% | 80% | 81% | 75% | 75% | 63% |
| **Meergezins** | 29% | 27% | 25% | 25% | 33% | 33% | 35% |
| **Totaal** | 49% | 47% | 47% | 48% | 50% | 50% | 46% |

**VI) Bouwperiode**

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **t/m 1945** | 28% | 34% | 28% | 27% | 33% | 31% | 43% |
| **1946 - 1959** | 35% | 34% | 35% | 36% | 33% | 33% | 31% |
| **1960 - 1970** | 48% | 43% | 43% | 45% | 43% | 44% | 32% |
| **1971 - 1980** | 60% | 55% | 56% | 57% | 57% | 58% | 46% |
| **1981 - 1990** | 46% | 46% | 45% | 45% | 50% | 49% | 46% |
| **1991 - 2000** | 51% | 51% | 51% | 51% | 61% | 60% | 65% |
| **vanaf 2001** | 78% | 79% | 81% | 81% | 86% | 85% | 86% |
| **onbekend** | 50% | 47% | 49% | 50% | 47% | 48% | 39% |
| **Totaal** | 49% | 47% | 47% | 48% | 50% | 50% | 46% |

Tabel B5.5 Huurruimte in de gereguleerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

I) gemeentegrootte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| minder dan 20.000 | 261 | 254 | 262 | 268 | 253 | 256 | 226 |
| 20.000 tot 50.000 | 249 | 238 | 243 | 248 | 244 | 245 | 234 |
| meer dan 50.000 | 210 | 196 | 203 | 206 | 215 | 214 | 207 |
| G4 | 176 | 191 | 172 | 166 | 204 | 196 | 229 |
| G27 | 228 | 212 | 216 | 220 | 222 | 223 | 189 |
| Totaal | 223 | 216 | 216 | 219 | 226 | 225 | 216 |

II) provincie

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Groningen | 213 | 200 | 224 | 232 | 219 | 224 | 136 |
| Friesland | 229 | 222 | 245 | 256 | 229 | 236 | 131 |
| Drenthe | 287 | 281 | 305 | 317 | 285 | 292 | 202 |
| Overijssel | 239 | 222 | 248 | 256 | 247 | 251 | 194 |
| Flevoland | 230 | 198 | 223 | 234 | 219 | 225 | 150 |
| Gelderland | 268 | 254 | 253 | 257 | 256 | 256 | 251 |
| Utrecht | 278 | 270 | 221 | 218 | 238 | 232 | 294 |
| Noord-Holland | 211 | 227 | 195 | 188 | 227 | 216 | 288 |
| Zuid-Holland | 164 | 154 | 175 | 177 | 190 | 189 | 175 |
| Zeeland | 193 | 175 | 199 | 208 | 194 | 200 | 110 |
| Noord-Brabant | 280 | 268 | 257 | 261 | 260 | 262 | 258 |
| Limburg | 207 | 183 | 205 | 215 | 199 | 206 | 104 |
| Totaal | 223 | 216 | 216 | 219 | 226 | 225 | 216 |

III) WBA-regio

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Groningen-Assen | 204 | 193 | 218 | 224 | 220 | 224 | 152 |
| Friesland | 215 | 209 | 233 | 242 | 215 | 220 | 125 |
| Drenthe | 326 | 321 | 345 | 360 | 313 | 323 | 209 |
| Twente | 241 | 225 | 250 | 259 | 248 | 254 | 185 |
| Zwolle-Kampen | 218 | 204 | 233 | 236 | 240 | 240 | 226 |
| Stadsregio Arnhem Nijmegen | 219 | 202 | 232 | 236 | 236 | 236 | 224 |
| Stedendriehoek | 248 | 228 | 222 | 227 | 223 | 226 | 194 |
| BRU | 274 | 267 | 216 | 213 | 237 | 231 | 299 |
| Sg Amersfoort | 272 | 264 | 217 | 216 | 231 | 226 | 270 |
| Stadsregio Amsterdam | 200 | 230 | 186 | 174 | 227 | 213 | 307 |
| Noord-Holland minus ROA | 234 | 230 | 205 | 202 | 221 | 215 | 275 |
| Haaglanden | 146 | 133 | 162 | 163 | 183 | 182 | 173 |
| Stadsregio Rotterdam | 148 | 140 | 167 | 170 | 180 | 180 | 143 |
| Holland Rijnland | 226 | 226 | 179 | 175 | 198 | 192 | 233 |
| Drechtsteden | 166 | 145 | 172 | 175 | 180 | 181 | 146 |
| Zeeland | 191 | 155 | 176 | 187 | 169 | 177 | 64 |
| SRE | 329 | 325 | 279 | 284 | 280 | 282 | 285 |
| Noord-Brabant overig | 263 | 245 | 244 | 248 | 250 | 251 | 247 |
| Limburg | 207 | 177 | 198 | 208 | 193 | 201 | 84 |
| Flevoland | 218 | 184 | 209 | 219 | 207 | 214 | 137 |
| niet-WBA-gemeente | 251 | 241 | 251 | 258 | 248 | 251 | 219 |
| Totaal | 223 | 216 | 216 | 219 | 226 | 225 | 216 |

IV) Stedelijkheid

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Zeer sterk stedelijk | 178 | 185 | 174 | 170 | 202 | 195 | 217 |
| Sterk stedelijk | 215 | 197 | 203 | 206 | 211 | 212 | 193 |
| Matig stedelijk | 249 | 235 | 238 | 243 | 243 | 244 | 230 |
| Weinig stedelijk | 280 | 273 | 272 | 278 | 266 | 269 | 257 |
| Niet stedelijk | 249 | 243 | 266 | 275 | 252 | 257 | 191 |
| Totaal | 223 | 216 | 216 | 219 | 226 | 225 | 216 |

V) Soort woning

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kleine woning (<= 40 m2) | 145 | 170 | 162 | 144 | 204 | 183 | 165 |
| Eengezins | 294 | 283 | 287 | 295 | 268 | 273 | 255 |
| Meergezins | 173 | 166 | 165 | 164 | 194 | 191 | 190 |
| Totaal | 223 | 216 | 216 | 219 | 226 | 225 | 216 |

VI) Bouwperiode

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| t/m 1945 | 209 | 232 | 213 | 205 | 237 | 226 | 272 |
| 1946 - 1959 | 223 | 215 | 217 | 218 | 221 | 219 | 196 |
| 1960 - 1970 | 233 | 212 | 216 | 222 | 218 | 221 | 175 |
| 1971 - 1980 | 243 | 222 | 225 | 232 | 225 | 229 | 188 |
| 1981 - 1990 | 207 | 202 | 204 | 205 | 218 | 216 | 213 |
| 1991 - 2000 | 206 | 207 | 210 | 210 | 229 | 226 | 262 |
| vanaf 2001 | 235 | 238 | 238 | 240 | 259 | 258 | 321 |
| onbekend | 228 | 220 | 229 | 234 | 229 | 231 | 197 |
| Totaal | 223 | 216 | 216 | 219 | 226 | 225 | 216 |

**Tabel B5.6 Mutatie in het aandeel woningen met feitelijke huur boven maximale huur in de gereguleerde corporatiesector, zes varianten ten opzichte van de Basisvariant (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)**

I) gemeentegrootte

| | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| minder dan 20.000 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 4% |
| 20.000 tot 50.000 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 4% |
| meer dan 50.000 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 2% |
| G4 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 6% |
| G27 | 1% | 0% | 0% | 0% | 0% | 5% |
| Totaal | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 4% |

IV) Stedelijkheid

| | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Zeer sterk stedelijk | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 5% |
| Sterk stedelijk | 1% | 0% | 0% | 0% | 0% | 5% |
| Matig stedelijk | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 3% |
| Weinig stedelijk | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 2% |
| Niet stedelijk | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 5% |
| Totaal | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 4% |

V) Soort woning

| | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Kleine woning (<= 40 m2) | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 4% |
| Eengezins | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 2% |
| Meergezins | 1% | 0% | 0% | 0% | 0% | 6% |
| Totaal | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 4% |

VI) Bouwperiode

| | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| t/m 1945 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 3% |
| 1946 - 1959 | 1% | 0% | 0% | 0% | 0% | 7% |
| 1960 - 1970 | 1% | 0% | 0% | 0% | 0% | 6% |
| 1971 - 1980 | 1% | 0% | 0% | 0% | 0% | 5% |
| 1981 - 1990 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 2% |
| 1991 - 2000 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 1% |
| vanaf 2001 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 1% |
| onbekend | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 5% |
| Totaal | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 4% |

**Tabel B5.7 Effecten in de gereguleerde corporatiesector voor Amsterdam en regio, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)**

a) verhouding feitelijk maximaal

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Amsterdam | 67% | 63% | 69% | 71% | 64% | 66% | 59% |
| Overig Stadsregio Amsterdam | 71% | 72% | 71% | 72% | 69% | 70% | 69% |
| Stadsregio Amsterdam | 68% | 65% | 70% | 71% | 65% | 67% | 61% |
| Nederland | 68% | 68% | 68% | 68% | 67% | 67% | 70% |

b) huurpunten

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Amsterdam | 133 | 141 | 129 | 126 | 139 | 136 | 158 |
| Overig Stadsregio Amsterdam | 135 | 134 | 134 | 135 | 137 | 137 | 141 |
| Stadsregio Amsterdam | 133 | 139 | 130 | 128 | 139 | 136 | 155 |
| Nederland | 142 | 140 | 140 | 141 | 142 | 143 | 140 |

c) maximale huur

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Amsterdam | 617 | 657 | 600 | 586 | 648 | 631 | 744 |
| Overig Stadsregio Amsterdam | 631 | 624 | 626 | 625 | 641 | 636 | 657 |
| Stadsregio Amsterdam | 620 | 650 | 605 | 594 | 647 | 632 | 726 |
| Nederland | 663 | 656 | 656 | 658 | 666 | 665 | 656 |

d) liberalisatiepotentieel

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Amsterdam | 35% | 46% | 29% | 27% | 44% | 39% | 60% |
| Overig Stadsregio Amsterdam | 40% | 36% | 36% | 37% | 39% | 39% | 45% |
| Stadsregio Amsterdam | 36% | 44% | 30% | 29% | 43% | 39% | 57% |
| Nederland | 49% | 47% | 47% | 48% | 50% | 50% | 46% |

e) huurruimte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Amsterdam | 203 | 243 | 186 | 172 | 234 | 217 | 330 |
| Overig Stadsregio Amsterdam | 189 | 182 | 184 | 182 | 198 | 194 | 215 |
| Stadsregio Amsterdam | 200 | 230 | 186 | 174 | 227 | 213 | 307 |
| Nederland | 223 | 216 | 216 | 219 | 226 | 225 | 216 |

Tabel B5.8 Effecten in de gereguleerde corporatiesector voor Utrecht en regio, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

a) verhouding feitelijk maximaal

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Utrecht | 62% | 62% | 68% | 68% | 65% | 65% | 63% |
| Overig BRU | 64% | 64% | 69% | 70% | 67% | 68% | 62% |
| BRU | 63% | 64% | 69% | 69% | 66% | 67% | 62% |
| Nederland | 68% | 68% | 68% | 68% | 67% | 67% | 70% |

b) huurpunten

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Utrecht | 148 | 147 | 137 | 136 | 142 | 141 | 150 |
| Overig BRU | 160 | 158 | 148 | 148 | 152 | 150 | 167 |
| BRU | 155 | 154 | 144 | 143 | 148 | 147 | 161 |
| Nederland | 142 | 140 | 140 | 141 | 142 | 143 | 140 |

c) maximale huur

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Utrecht | 693 | 687 | 637 | 632 | 664 | 656 | 701 |
| Overig BRU | 752 | 744 | 694 | 691 | 711 | 705 | 788 |
| BRU | 729 | 722 | 672 | 668 | 693 | 686 | 755 |
| Nederland | 663 | 656 | 656 | 658 | 666 | 665 | 656 |

d) liberalisatiepotentieel

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Utrecht | 57% | 54% | 37% | 37% | 48% | 45% | 53% |
| Overig BRU | 74% | 69% | 56% | 55% | 63% | 61% | 75% |
| BRU | 68% | 64% | 49% | 48% | 57% | 55% | 67% |
| Nederland | 49% | 47% | 47% | 48% | 50% | 50% | 46% |

e) huurruimte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Utrecht | 268 | 262 | 212 | 207 | 239 | 231 | 276 |
| Overig BRU | 277 | 270 | 219 | 216 | 237 | 231 | 314 |
| BRU | 274 | 267 | 216 | 213 | 237 | 231 | 299 |
| Nederland | 223 | 216 | 216 | 219 | 226 | 225 | 216 |

**Tabel B5.9 Effecten in de gereguleerde corporatiesector voor Rotterdam en regio, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)**

a) verhouding feitelijk maximaal

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rotterdam | 77% | 78% | 75% | 74% | 73% | 73% | 82% |
| Overig Stadsregio Rotterdan | 75% | 76% | 73% | 73% | 71% | 71% | 74% |
| Stadsregio Rotterdam | 76% | 77% | 74% | 74% | 72% | 72% | 78% |
| Nederland | 68% | 68% | 68% | 68% | 67% | 67% | 70% |

b) huurpunten

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rotterdam | 123 | 122 | 127 | 128 | 130 | 130 | 118 |
| Overig Stadsregio Rotterdan | 135 | 133 | 138 | 140 | 141 | 141 | 139 |
| Stadsregio Rotterdam | 128 | 127 | 132 | 134 | 135 | 136 | 127 |
| Nederland | 142 | 140 | 140 | 141 | 142 | 143 | 140 |

c) maximale huur

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rotterdam | 572 | 564 | 590 | 594 | 604 | 605 | 546 |
| Overig Stadsregio Rotterdan | 628 | 617 | 646 | 649 | 658 | 657 | 648 |
| Stadsregio Rotterdam | 597 | 588 | 615 | 619 | 628 | 629 | 592 |
| Nederland | 663 | 656 | 656 | 658 | 666 | 665 | 656 |

d) liberalisatiepotentieel

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rotterdam | 21% | 20% | 25% | 27% | 28% | 30% | 19% |
| Overig Stadsregio Rotterdan | 39% | 38% | 45% | 46% | 47% | 47% | 44% |
| Stadsregio Rotterdam | 29% | 28% | 34% | 36% | 37% | 38% | 31% |
| Nederland | 49% | 47% | 47% | 48% | 50% | 50% | 46% |

e) huurruimte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rotterdam | 137 | 130 | 155 | 159 | 170 | 171 | 112 |
| Overig Stadsregio Rotterdan | 162 | 151 | 181 | 184 | 192 | 192 | 182 |
| Stadsregio Rotterdam | 148 | 140 | 167 | 170 | 180 | 180 | 143 |
| Nederland | 223 | 216 | 216 | 219 | 226 | 225 | 216 |

Tabel B5.10 Effecten in de gereguleerde corporatiesector voor Den Haag en regio, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

a) verhouding feitelijk maximaal

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Den Haag | 79% | 80% | 77% | 76% | 74% | 74% | 86% |
| Overig Haaglanden | 74% | 76% | 72% | 72% | 69% | 70% | 69% |
| Haaglanden | 76% | 78% | 74% | 74% | 72% | 72% | 77% |
| Nederland | 68% | 68% | 68% | 68% | 67% | 67% | 70% |

b) huurpunten

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Den Haag | 121 | 119 | 124 | 125 | 128 | 128 | 118 |
| Overig Haaglanden | 132 | 129 | 136 | 136 | 141 | 140 | 145 |
| Haaglanden | 127 | 124 | 130 | 130 | 135 | 135 | 132 |
| Nederland | 142 | 140 | 140 | 141 | 142 | 143 | 140 |

c) maximale huur

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Den Haag | 559 | 550 | 576 | 579 | 594 | 595 | 547 |
| Overig Haaglanden | 617 | 602 | 634 | 633 | 657 | 654 | 679 |
| Haaglanden | 590 | 578 | 607 | 608 | 627 | 626 | 617 |
| Nederland | 663 | 656 | 656 | 658 | 666 | 665 | 656 |

d) liberalisatiepotentieel

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Den Haag | 23% | 22% | 26% | 27% | 30% | 31% | 26% |
| Overig Haaglanden | 34% | 31% | 37% | 38% | 43% | 43% | 49% |
| Haaglanden | 28% | 26% | 32% | 33% | 37% | 37% | 38% |
| Nederland | 49% | 47% | 47% | 48% | 50% | 50% | 46% |

e) huurruimte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Den Haag | 124 | 115 | 140 | 144 | 159 | 160 | 111 |
| Overig Haaglanden | 164 | 150 | 182 | 181 | 205 | 202 | 227 |
| Haaglanden | 146 | 133 | 162 | 163 | 183 | 182 | 173 |
| Nederland | 223 | 216 | 216 | 219 | 226 | 225 | 216 |

Tabel B5.11 Effecten per krimpgebied en over alle anticipeerregio's in de gereguleerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

a) verhouding feitelijk maximaal

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Oost-Groningen | 65% | 69% | 66% | 65% | 69% | 68% | 84% |
| Eemsdelta | 62% | 64% | 62% | 61% | 64% | 63% | 80% |
| De Marne | 67% | 69% | 67% | 66% | 70% | 69% | 89% |
| Zeeuws Vlaanderen | - | - | - | - | - | - | - |
| Parkstad Limburg | 70% | 75% | 72% | 71% | 73% | 72% | 98% |
| Maastricht Mergelland | 69% | 71% | 68% | 68% | 68% | 68% | 76% |
| Westelijke mijnstreek | 71% | 74% | 71% | 70% | 71% | 71% | 85% |
| Anticipeerregio's | 67% | 68% | 65% | 65% | 65% | 65% | 72% |
| Rest Nederland | 68% | 68% | 69% | 69% | 67% | 67% | 69% |
| Nederland | 68% | 68% | 68% | 68% | 67% | 67% | 70% |

b) huurpunten

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Oost-Groningen | 144 | 137 | 141 | 144 | 136 | 138 | 115 |
| Eemsdelta | 144 | 140 | 144 | 147 | 139 | 141 | 115 |
| De Marne | 135 | 130 | 134 | 137 | 128 | 130 | 104 |
| Zeeuws Vlaanderen | - | - | - | - | - | - | - |
| Parkstad Limburg | 139 | 130 | 134 | 137 | 132 | 135 | 102 |
| Maastricht Mergelland | 135 | 131 | 137 | 138 | 137 | 138 | 125 |
| Westelijke mijnstreek | 137 | 132 | 136 | 139 | 135 | 137 | 116 |
| Anticipeerregio's | 142 | 140 | 145 | 147 | 144 | 145 | 135 |
| Rest Nederland | 142 | 141 | 140 | 140 | 142 | 142 | 143 |
| Nederland | 142 | 140 | 140 | 141 | 142 | 143 | 140 |

c) maximale huur

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Oost-Groningen | 673 | 637 | 658 | 670 | 633 | 642 | 530 |
| Eemsdelta | 672 | 653 | 675 | 687 | 650 | 659 | 533 |
| De Marne | 628 | 603 | 624 | 634 | 597 | 603 | 479 |
| Zeeuws Vlaanderen | - | - | - | - | - | - | - |
| Parkstad Limburg | 648 | 607 | 625 | 638 | 615 | 626 | 469 |
| Maastricht Mergelland | 631 | 611 | 637 | 643 | 638 | 642 | 579 |
| Westelijke mijnstreek | 639 | 612 | 634 | 644 | 631 | 638 | 535 |
| Anticipeerregio's | 665 | 652 | 679 | 686 | 676 | 679 | 630 |
| Rest Nederland | 663 | 659 | 652 | 652 | 665 | 663 | 670 |
| Nederland | 663 | 656 | 656 | 658 | 666 | 665 | 656 |

d) liberalisatiepotentieel

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Oost-Groningen | 50% | 36% | 44% | 49% | 31% | 34% | 17% |
| Eemsdelta | 54% | 46% | 54% | 58% | 41% | 47% | 14% |
| De Marne | 34% | 24% | 32% | 36% | 21% | 25% | 7% |
| Zeeuws Vlaanderen | - | - | - | - | - | - | - |
| Parkstad Limburg | 44% | 33% | 38% | 42% | 31% | 37% | 7% |
| Maastricht Mergelland | 43% | 38% | 45% | 46% | 43% | 45% | 29% |
| Westelijke mijnstreek | 45% | 40% | 44% | 47% | 42% | 45% | 20% |
| Anticipeerregio's | 51% | 49% | 56% | 58% | 55% | 56% | 40% |
| Rest Nederland | 48% | 47% | 45% | 46% | 49% | 49% | 49% |
| Nederland | 49% | 47% | 47% | 48% | 50% | 50% | 46% |

e) huurruimte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Oost-Groningen | 247 | 211 | 232 | 244 | 207 | 216 | 104 |
| Eemsdelta | 259 | 241 | 262 | 274 | 237 | 246 | 120 |
| De Marne | 212 | 187 | 208 | 218 | 180 | 186 | 62 |
| Zeeuws Vlaanderen | - | - | - | - | - | - | - |
| Parkstad Limburg | 202 | 161 | 179 | 193 | 170 | 180 | 23 |
| Maastricht Mergelland | 200 | 180 | 206 | 212 | 207 | 211 | 147 |
| Westelijke mijnstreek | 195 | 169 | 191 | 201 | 187 | 194 | 92 |
| Anticipeerregio's | 227 | 214 | 241 | 248 | 238 | 241 | 192 |
| Rest Nederland | 223 | 218 | 211 | 212 | 225 | 223 | 230 |
| Nederland | 223 | 216 | 216 | 219 | 226 | 225 | 216 |

- = minder dan 100 waarnemingen

Tabel B5.12 Effecten per type ouderenwoning in de gereguleerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)

a) Verhouding feitelijk-maximaal

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Seniorenwoningen | 71% | 72% | 71% | 71% | 69% | 70% | 72% |
| Bejaardenwoningen | 72% | 74% | 71% | 71% | 70% | 70% | 74% |
| Serviceflats | 63% | 65% | 63% | 63% | 61% | 61% | 70% |
| Zorgwoningen | 77% | 78% | 75% | 75% | 72% | 73% | 74% |
| Aanleunwoningen | 79% | 80% | 79% | 79% | 76% | 77% | 82% |
| *Totaal ouderenwoningen* | *71%* | *72%* | *71%* | *71%* | *69%* | *70%* | *73%* |
| Nederland | 68% | 68% | 68% | 68% | 67% | 67% | 70% |

b) Huurpunten

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Seniorenwoningen | 140 | 138 | 139 | 140 | 141 | 141 | 139 |
| Bejaardenwoningen | 128 | 126 | 129 | 129 | 131 | 130 | 127 |
| Serviceflats | 171 | 166 | 171 | 171 | 176 | 177 | 162 |
| Zorgwoningen | 138 | 137 | 141 | 141 | 146 | 145 | 147 |
| Aanleunwoningen | 125 | 124 | 124 | 124 | 128 | 127 | 124 |
| *Totaal ouderenwoningen* | *140* | *138* | *140* | *141* | *142* | *142* | *140* |
| Nederland | 142 | 140 | 140 | 141 | 142 | 143 | 140 |

c) Maximale huur

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Seniorenwoningen | 653 | 644 | 649 | 651 | 660 | 659 | 651 |
| Bejaardenwoningen | 593 | 584 | 602 | 602 | 609 | 606 | 588 |
| Serviceflats | 807 | 781 | 807 | 809 | 832 | 831 | 763 |
| Zorgwoningen | 646 | 641 | 659 | 658 | 682 | 679 | 689 |
| Aanleunwoningen | 580 | 575 | 576 | 575 | 595 | 591 | 577 |
| *Totaal ouderenwoningen* | *654* | *645* | *653* | *654* | *665* | *664* | *652* |
| Nederland | 663 | 656 | 656 | 658 | 666 | 665 | 656 |

d) Liberalisatiepotentieel

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Seniorenwoningen | 45% | 43% | 45% | 46% | 47% | 48% | 45% |
| Bejaardenwoningen | 26% | 23% | 28% | 30% | 27% | 28% | 27% |
| Serviceflats | 75% | 67% | 76% | 76% | 77% | 77% | 65% |
| Zorgwoningen | 45% | 41% | 50% | 50% | 57% | 57% | 55% |
| Aanleunwoningen | 23% | 23% | 20% | 21% | 24% | 24% | 32% |
| *Totaal ouderenwoningen* | *44%* | *42%* | *44%* | *46%* | *47%* | *47%* | *45%* |
| Nederland | 49% | 47% | 47% | 48% | 50% | 50% | 46% |

e) Huurruimte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Seniorenwoningen | 200 | 191 | 196 | 198 | 207 | 206 | 199 |
| Bejaardenwoningen | 170 | 161 | 179 | 179 | 186 | 183 | 165 |
| Serviceflats | 316 | 290 | 316 | 318 | 341 | 341 | 272 |
| Zorgwoningen | 158 | 153 | 170 | 170 | 193 | 191 | 200 |
| Aanleunwoningen | 133 | 128 | 129 | 128 | 148 | 144 | 130 |
| *Totaal ouderenwoningen* | *200* | *190* | *198* | *200* | *211* | *209* | *197* |
| Nederland | 223 | 216 | 216 | 219 | 226 | 225 | 216 |

**Tabel B5.13 Effecten voor studentenhuisvesters in de gereguleerde corporatiesector, Basis en zes varianten (verschillen meer dan 5% gemarkeerd)**

a) Verhouding feitelijk-maximaal

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Totaal studentenhuisvesters | 75% | 73% | 75% | 77% | 70% | 72% | 75% |
| Nederland | 68% | 68% | 68% | 68% | 67% | 67% | 70% |

b) Huurpunten

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Totaal studentenhuisvesters | 110 | 114 | 110 | 107 | 117 | 115 | 113 |
| Nederland | 142 | 140 | 140 | 141 | 142 | 143 | 140 |

c) Maximale huur

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Totaal studentenhuisvesters | 508 | 525 | 505 | 491 | 543 | 526 | 521 |
| Nederland | 663 | 656 | 656 | 658 | 666 | 665 | 656 |

d) Liberalisatiepotentieel

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Totaal studentenhuisvesters | 6% | 10% | 5% | 5% | 12% | 8% | 14% |
| Nederland | 49% | 47% | 47% | 48% | 50% | 50% | 46% |

e) Huurruimte

| | Basis | Variant 1 | Variant 2 | Variant 3 | Variant 4 | Variant 5 | Variant 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Totaal studentenhuisvesters | 134 | 152 | 131 | 118 | 169 | 153 | 147 |
| Nederland | 223 | 216 | 216 | 219 | 226 | 225 | 216 |

# Literatuurlijst


- Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2010, november 2010, Companen
- Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2011, november 2011, Companen
- Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2012, december 2012, Companen
- Het huurprijsplafond en de WOZ-waarde, november 2003, RIGO
- Huurbeleid 2011/2012, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties